

Faktor-Faktor Preferensi Hunian Vertikal untuk Kaum Dewasa Muda: Studi Kasus di Kota Bandung

Article History:

First draft received:
10 November 2021

Revised:
2 Februari 2022

Accepted:
30 Januari 2022

First online:
1 Februari 2022

Final proof received:
Print:
5 Februari 2022

Online
5 Maret 2022

Jurnal Arsitektur ZONASI
is indexed and listed in
several databases:

SINTA 4 (Arjuna)
GARUDA (Garda Rujukan Digital)
Google Scholar
Dimensions
oneSearch
BASE

Member:

Crossref
RJI
APTARI
FJA (Forum Jurna Arsitektur)
IAI
AJPKM

Kunthi Herma Dwidayati¹
Ana Ramdani Sari²
Lucy Yosita³
^{1,2,3} Universitas Pendidikan Indonesia
Jalan Setiabudi No 229 Kota Bandung
Email: dwidayati@upi.edu
anarsari@upi.edu
lucyyosita@upi.edu

Abstract: Shelter is one of the basic human needs. Occupancy also varies, ranging from tread dwellings to various types of vertical dwellings. Vertical housing is one solution to overcome land limitations in big cities as well as to prevent urban sprawl and maximize land efficiency. Vertical housing is not a new type of housing in Indonesia, but most people don't live in this type of housing, including millennials or young adults. Most of the young adults are in the productive age (26-44 years) where this age is the dominant age and the average is already working and starting a family. This age group is the most dominant group in several big cities, one of which is Bandung. In addition, the condition of the pandemic in the past 2 years is also indicated to affect their preferences. For this reason, it is necessary to know the factors that influence the preferences of millennials or young adults in choosing vertical housing in the city of Bandung. The method used is a qualitative and quantitative approach with data collection through questionnaires and interviews. The results show that young adults' interest in vertical housing is quite high and the most dominant factor is the quality of the building followed by economic factors and accessibility.

Keywords: vertical occupancy, young adults, preferences

Abstrak: Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Hunian pun beragam mulai dari hunian tapak sampai dengan hunian vertikal berbagai tipe. Hunian vertikal merupakan salah satu solusi untuk mengatasi keterbatasan lahan di kota besar sekaligus untuk mencegah *urban sprawl* dan memaksimalkan efisiensi lahan. Hunian vertikal bukan tipe hunian baru di Indonesia, namun sebagian besar masyarakat belum banyak yang tinggal di hunian tipe ini termasuk kaum milenial atau dewasa muda. Kaum dewasa muda sebagian besar berada di usia produktif (26-44 tahun) dimana usia ini adalah usia dominan dan rata-rata sudah bekerja serta mulai berkeluarga. Kelompok usia ini adalah kelompok yang paling dominan di beberapa kota besar, salah satunya adalah Kota Bandung. Selain itu, kondisi pandemi dalam 2 tahun ini dialami juga diindikasikan mempengaruhi preferensi mereka. Untuk itu, perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi kaum milenial atau dewasa muda dalam memilih hunian vertikal di Kota Bandung. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dan kuantitatif dengan pengumpulan data melalui kuesioner dan wawancara. Hasilnya menunjukkan bahwa minat kaum dewasa muda terhadap hunian vertikal cukup tinggi dan faktor yang paling dominan adalah kualitas bangunan diikuti dengan faktor ekonomi dan aksesibilitas.

Kata kunci: hunian vertikal, dewasa muda, preferensi

1. Pendahuluan

Hunian adalah bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia. Maslow dalam teori *hierarchy of needs* (1954) mengategorikan kebutuhan hunian sebagai salah satu kebutuhan fisiologis paling dasar yang

harus dipenuhi manusia sebelum kebutuhan-kebutuhan lainnya. Kebutuhan terhadap tempat tinggal menjadi kebutuhan seluruh manusia untuk bernaung dan beraktifitas. Perbedaan kebutuhan manusia dalam hunian memunculkan berbagai jenis hunian mulai dari hunian tapak sampai dengan hunian vertikal.

Pada umumnya, daerah rural didominasi oleh rumah-rumah tapak dengan lahan yang cenderung luas sedangkan daerah perkotaan yang padat penduduk, hunian seperti rumah-rumah dengan luas kaveling terbatas dan apartemen atau rumah susun cenderung mendominasi (Peiser, 1989); (Hoon Leng, 2016); (Hurlock, 2012). Kesempatan kerja dan ekonomi yang dianggap lebih banyak daripada di daerah rural, mempengaruhi jumlah penduduk di kota-kota besar. Permintaan kebutuhan rumah tinggal bagi masyarakat kota besar yang semakin padat tidak dipenuhi dengan ketersediaan lahan dan rumah. Salah satu cara untuk mengefektifkan penggunaan lahan dan mengkonsentrasikan pertumbuhan penduduk adalah mengembangkan area-area yang kompak dengan kepadatan tinggi namun tetap memenuhi kebutuhan masyarakat dengan baik (Shi, L., Yang, S., & Gao, L., 2016); (Wong, 2004). Oleh karena itu, hunian vertikal dianggap menjadi solusi dalam mengatasi masalah kebutuhan hunian masyarakat terhadap hunian.

Meskipun penjualan apartemen di Kota Bandung cukup tinggi (Ardianto, 2018) rumah tapak tetap menjadi pilihan paling populer di kalangan masyarakat Indonesia, terutama sebagai hunian pertama (Tribun, 2019). Di Bandung sendiri, pertumbuhan perumahan tapak tampak terjadi sangat pesat di wilayah Bandung Timur dan menyebar ke wilayah Bandung Raya (Karimah, 2016); (Widiawaty, M.A., Dede, M., & Ismail, A.); (Hakim, 2019). Pada tahun 2018 tercatat bahwa Kota Bandung memiliki pertumbuhan penduduk sekitar 0.23% dengan mayoritas di antaranya adalah usia produktif berusia 19-29 tahun (Statistik, 2021). Hal ini menyebabkan *urban sprawl* yang kemudian berpotensi menimbulkan berbagai masalah seperti alih fungsi lahan produktif, polusi udara, kemacetan, dan banjir (Karimah, 2016). Pada tahun 2005-2018, peningkatan *urban sprawl* tercatat mencapai angka 115, 38%, hal ini melonjak pesat terutama di bagian timur Kota Bandung (Widiawaty, M.A., Dede, M., & Ismail, A.). Padahal, dengan terpusatnya hunian dan fasilitas untuk menampung kegiatan masyarakat, kualitas hidup masyarakat akan semakin baik (Maouratidis, 2019).

Saat ini kelompok usia dewasa muda menjadi kelompok usia paling mendominasi dibandingkan kelompok usia lainnya (Statistik, 2021). Kelompok usia inilah yang dijadikan target pasar hunian karena minat yang cukup tinggi dalam memiliki hunian. Mengutip dari hasil survei rumah.com, kalangan dewasa muda berusia 22-29 tahun menjadi kelompok umur paling dominan dalam menunjukkan keinginan memiliki hunian (44%), disusul oleh golongan usia 30-39 tahun sebanyak 36% (Sumartomodjon, 2020). Namun demikian, survei yang dilakukan oleh lembaga yang sama juga mencatat bahwa bagi first time buyer yang banyak didominasi oleh kalangan dewasa muda, hanya 31% saja yang tertarik membeli apartemen walaupun angka ini sebenarnya naik dari angka pada survey dua tahun sebelumnya (Simorangkir, 2018).

Masyarakat dengan kelompok usia ini tentunya memiliki kebutuhan dan pertimbangan tertentu dalam memilih jenis hunian. Secara umum, ditemukan bahwa harga apartemen, aksesibilitas, dan kemampuan ekonomi calon pembeli menjadi faktor determinan dalam preferensi memilih apartemen (Fardiansyah, 2017); (Cahyani, 2012). Selain menemukan bahwa preferensi hunian ini juga dipengaruhi oleh ukuran dan tipe unit, kualitas, lokasi, lingkungan tempat tinggal, dan adanya fasilitas publik. Selain itu, studi lainnya menyatakan bahwa generasi Y (kelahiran tahun 1981-1994) mempertimbangkan faktor kelengkapan fasilitas seperti *laundry* dan fasilitas penitipan anak dalam memilih apartemen juga keterjangkauan harga dan pilihan sistem pembayaran (Nadiya, 2017).

Dengan berkembangnya kebutuhan masyarakat dan perubahan preferensi masyarakat muda dewasa terhadap hunian vertikal, pengembang dan pengelola apartemen haruslah dapat merespon kebutuhan-kebutuhan ini. Dengan demikian, apartemen dapat menjadi pilihan yang atraktif bagi para calon pembeli terutama dari kalangan dewasa muda. Bukan hanya berorientasi profit, ketertarikan masyarakat untuk menghuni apartemen pun dapat meningkatkan daya dukung kota dalam merespon pertumbuhan penduduk dan efisiensi lahan dapat diwujudkan. Namun, dikarenakan perbedaan keadaan sosial, budaya dan ekonomi dari sebuah daerah; preferensi masyarakat dewasa muda tentunya akan berbeda dari satu tempat ke tempat yang lain termasuk di kota Bandung. Perlu dilakukan studi lebih lanjut seperti seberapa tinggikah minat kaum dewasa muda memilih hunian vertikal khususnya apartemen sebagai tempat tinggal mereka. Kemudian dari minat dilanjutkan dengan mengetahui faktor-faktor apa saja dan sejauh mana factor tersebut mempengaruhi preferensi hunian vertikal di kalangan dewasa muda Kota Bandung.

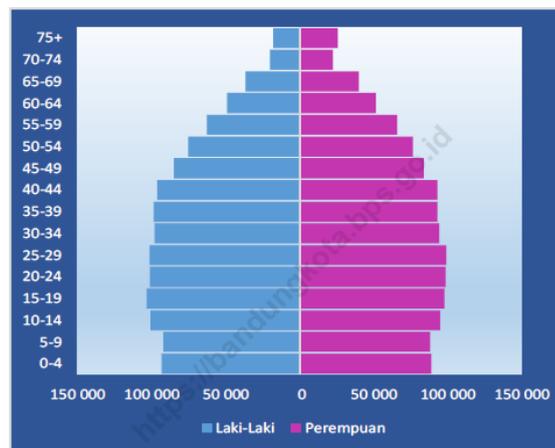
2. Kajian Literatur

1. Pengertian Kaum Dewasa Muda

Menurut Departemen Kesehatan Republik Indonesia kelompok masyarakat dewasa muda adalah kelompok masyarakat dengan umur antara 26 tahun-35 tahun. Sedangkan menurut Hurlock, E. (2012), masa dewasa awal atau dewasa dini merupakan usia antara 21-40 tahun. Pada usia ini, psikologi manusia mengalami

masa transisi dari masa remaja akhir dan banyak mengalami penyesuaian-penyesuaian baru dikarenakan perannya sebagai istri/suami dalam rumah tangga. Manusia pada masa ini mulai siap untuk memasuki masa pengaturan (*settle down*) dan menjadi bagian dari masyarakat yang produktif. Bila dikaitkan dengan preferensi hunian, pertimbangan dalam memilih hunian menjadi penting bagi masyarakat dalam kelompok usia dewasa muda. Pada usia inilah mereka mulai mempertimbangkan untuk memilih rumah pertama untuk keluarga yang baru yang mereka bina.

Masyarakat dewasa muda merupakan kelompok dominan dalam demografi Kota Bandung (Statistik, 2021). Di Bandung, kelompok usia ini mencapai lebih dari 392,000 jiwa atau sekitar 14% dari total populasi. Secara keseluruhan, masyarakat Bandung yang berusia produktif diatas 15 tahun kebanyakan adalah lulusan SMA dan disusul oleh lulusan universitas. Sebagian besar dari kelompok angkatan kerja diantaranya aktif bekerja (88%) sementara dari kelompok bukan angkatan kerja sebagian besar berkegiatan sebagai pengurus rumah tangga dan bersekolah. Hal ini dapat menjadi gambaran umum mengenai kelompok dewasa muda sebagai objek penelitian ini.



Gambar 1. Sebaran Demografi Kota Bandung
Sumber: (Statistik, 2021)

2. Preferensi Memilih Hunian

Preferensi berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia bermakna pilihan, kecenderungan atau kesukaan. Preferensi juga dapat didefinisikan sebagai perasaan yang paling natural secara kuat dan nyaman terhadap cara-cara tertentu dalam berperilaku dan menjalani pengalaman (Auliasari, 2021). Preferensi masyarakat dalam memilih jenis hunian diperlukan untuk menentukan jenis hunian yang akan diakomodasi berdasarkan kesan, karakteristik dan aktivitas yang diharapkan pada jenis-jenis hunian tertentu. Berbagai penelitian mengenai preferensi terhadap hunian menjadi sangat diandalkan oleh pihak pengembang dan pemerintah setempat dalam upaya pengendalian dan usaha memenuhi kebutuhan hunian yang sesuai dan efektif. Beberapa penelitian terkait preferensi hunian telah dilakukan oleh (Reski, I & Tampubolon, A.C., 2019) khususnya mengenai preferensi tipe hunian di kalangan mahasiswa. Dalam studinya, preferensi tipe hunian yang dipertimbangkan adalah kemandirian, interaksi sosial dan kebebasan privasi. Namun, pertimbangan dari segi biaya tidak menjadi salah satu hal yang diperhatikan mahasiswa (Rais & Yosita, 2021).

Studi lain oleh Nadiya (2017) menyebutkan bahwa preferensi tipe hunian diantara generasi Y (kelahiran tahun 1977-1994) dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti lingkungan, *walkability*, ketersediaan taman, skema pembiayaan, dan desain. Generasi Y dalam objek penelitian juga lebih memilih rumah tapak bagi rumah pertama mereka seperti kebanyakan masyarakat Indonesia. Meskipun terdapat kesamaan; lokasi penelitian yang dilakukan oleh Nadiya (2017) kemungkinan akan berdampak pada hasil dari penelitian. Jakarta Barat yang lebih padat memiliki dinamika perkembangan kota yang berbeda dengan Bandung yang pertumbuhannya cenderung lebih lambat. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi pembelian apartemen menurut Cahyani dkk., (2012) diantaranya adalah kedekatan dengan tempat kerja, kelengkapan fasilitas apartemen, kemudahan akses tol, harga, dan lokasi di tengah kota.

3. Hunian Vertikal di Bandung (Perkembangan dan Tantangan)

Propinsi Jawa Barat menjadi propinsi kedua terbesar setelah DKI Jakarta yang memiliki tingkat penjualan hunian vertikal yang tinggi (Ardianto, 2018). Pertumbuhan pembangunan hunian vertikal di Kota

Bandung masih menjadi pilihan bagi masyarakat, tidak hanya masyarakat lokal Bandung tapi juga dari luar kota Bandung. Selain sebagai tempat tinggal, hunian vertikal juga menjadi tujuan investasi. Kepemilikan bangunan adalah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan tujuan didiami atau disewakan. Selain itu, dilihat dari karakteristik penghuni tidak hanya terbatas pada kaum pekerja tapi juga kalangan mahasiswa.

Permintaan yang tinggi berasal dari kaum milenial dimana sangat dipengaruhi gaya hidup dan tren yang semakin praktis. Kaum milenial adalah bagian dari golongan masyarakat dengan usia produktif. Berbagai macam tipe unit dalam hunian vertikal juga menjadi faktor penarik minat konsumen, mulai dari tipe studio sampai dengan tipe *family*. Pertumbuhan masyarakat usia produktif masih sangat tinggi, terutama di Kota Bandung dengan jumlah penduduk usia tersebut mencapai ± 700.000 orang di tahun 2020 berdasarkan sensus penduduk (Statistik, 2021). Jumlah tersebut belum ditambah dengan jumlah penduduk usia produktif dari wilayah sekitar Bandung yaitu wilayah Kota Cimahi, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat serta kaum pendatang di luar wilayah tersebut.

Jumlah hunian vertikal di Kota Bandung cukup banyak, sekitar 32 bangunan dengan lokasi yang bervariasi. Sebagian besar hunian vertikal berada di tengah kota dengan rata-rata memiliki banyak lantai atau termasuk ke kategori bangunan *high-rise*. Dekat dengan pusat perekonomian dan di tengah permukiman padat penduduk dapat menjadi alasan pembangunan hunian vertikal ditempatkan (Putra, A & FR, M.I, 2017).

Berdasarkan data property index rumah.com (Leonard, 2017) tingkat penjualan hunian vertikal di Kota Bandung bergerak dinamis (Susanti et al., 2018). Dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, terjadi kenaikan serta penurunan. Seperti pada tahun 2017 di kuartal kedua (Q2) tahun 2017 terjadi penurunan pada median harga yang telah diindikasikan mulai turun sejak kuartal 1 (Q1) yaitu sebesar 5,75 %. Penurunan ini terjadi pada hunian vertikal dengan nilai di atas 1 Milyar sedangkan dibawah 1 Milyar berada pada posisi menanjak sebesar 1,01%. Kenaikan dan penurunan median harga hunian vertikal dapat dilihat pada gambar 2 berikut:



Gambar 2. Kenaikan dan Penurunan Median Harga Apartemen
Sumber: rumah.com

Penurunan median harga tersebut juga mempengaruhi tingkat pertumbuhan pembangunan (suplai) hunian vertikal. Banyak pengembang berusaha menahan diri untuk membangun dan memilih untuk lebih fokus pada penjualan unit yang telah ada (Leonard, 2017). Harga hunian vertikal meningkat setiap tahun dan memiliki pertumbuhan positif dengan kisaran 8,7 % per tahun, Kenaikan tersebut dinilai cukup signifikan meskipun sempat terjadi penurunan median harga. Hal ini tidak lepas dari tingginya harga lahan tanah dan mengharuskan konsumen memilih rumah tapak di area pinggiran kota sehingga hunian vertikal dinilai sebagai salah satu pilihan hunian yang strategis. Kenaikan permintaan hunian vertikal dan perkantoran juga memicu kenaikan harga properti komersial. Selain itu, hunian vertikal juga ada yang dibangun dalam satu kawasan bersama ritel dan perkantoran dengan upaya menarik minat konsumen.

Permintaan yang tinggi terhadap unit hunian vertikal adalah meningkatnya unit sewa hunian vertikal sehingga banyak penyedia jasa yang menambah unit hunian untuk memperoleh keuntungan yang maksimal (Rachmadi, 2017). Jasa sewa unit hunian vertikal memiliki pangsa pasar yang tinggi karena faktor lokasi Kota Bandung sebagai kota wisata (K. Wijaya & Permana, 2018) dan pendidikan. Beberapa hunian vertikal berkembang pesat juga di sekitar fasilitas pendidikan. Perkembangan segmentasi mahasiswa yang terus menerus meningkat setiap tahunnya menjadi salah satu pasar tersendiri sehingga banyak pengembang yang turut mengembangkan hunian vertikal di sekitar kampus (Nydia, 2016) (Permana dan Wijaya, 2013).

Sewa hunian vertikal di kawasan yang dekat dengan tempat wisata banyak dimiliki oleh investor asal Jakarta. Hunian disewakan layaknya seperti hotel atau fasilitas akomodasi. Harga sewa apartemen dipatok berdasarkan harian atau bulanan, mulai dari tipe 1 kamar yang termurah untuk sewa harian sekitar Rp 390.000,00 sampai dengan 2 kamar dengan harga sewa harian Rp 450.000,00. Tentunya harga ini bervariasi tergantung juga dengan lokasi dan fasilitas yang tersedia. Baik sewa maupun membeli ditawarkan berbagai fasilitas yang tersedia di hunian vertikal seperti full furnish atau dilengkapi dengan furniture dan segala kelengkapan kamar lainnya misalnya tempat tidur, meja, kursi, sofa, dapur untuk memasak. Namun ada juga yang tanpa furnish, ini biasanya untuk kepentingan dijual. Sedangkan fasilitas umum seperti fasilitas kebugaran, kolam renang, fasilitas *gym*, spa dan salon menjadi nilai tambah suatu hunian vertikal (Kurniawan, 2019).

3. Metode

Metode pengumpulan data primer dengan menyebarkan kuesioner yang diisi oleh sekitar 60 responden yang berada dalam kategori usia dewasa muda dan berdomisili di area Bandung Raya. Kuesioner menggunakan skala likert yang kemudian diolah dengan menggunakan korelasi pearson. Selain itu dilakukan pendekatan secara kualitatif dengan wawancara langsung kepada beberapa narasumber usia dewasa muda yang berminat memiliki hunian vertikal. Untuk data primer lainnya dilakukan juga observasi ke beberapa hunian vertikal di Bandung.

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Isi Pembahasan

Berdasarkan hasil kuesioner, 60 responden yang masuk dalam kriteria termasuk ke dalam kategori usia dewasa muda yaitu 21-44 tahun dan berdomisili di wilayah Bandung Raya. Berikut adalah sebaran jenis kelamin, usia, domisili dan status pernikahan:

Tabel 2. Demografi Responden

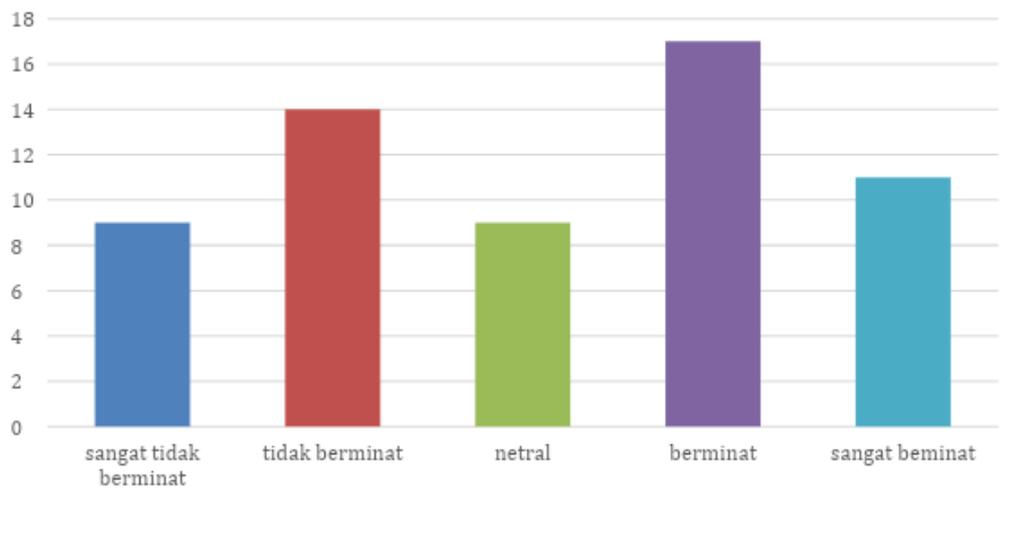
No	Keterangan	Jumlah	Persentase
1	Jenis Kelamin		
	Pria	26	43%
	Wanita	34	57%
2	Usia		
	21-30	27	45%
	31-44	33	55%
3	Domisili		
	Kota Bandung	54	90%
	Kabupaten Bandung	3	5%
	Kota Cimahi	3	5%
4	Status Pernikahan		
	Menikah	31	52%
	Lajang	29	48%
5	Anggota Keluarga		
	Lajang (1) anggota	22	36%
	2 anggota	10	16%
	3 anggota	10	16%
	4 anggota	15	25%
	5 anggota	4	7%

Sumber : Hasil Pengolahan Data Peneliti (2021)

Pada Tabel 2 diatas, wanita mendominasi jumlah responden yang mengisi kuesioner namun dengan persentase yang tidak jauh dari pria. Sedangkan usia juga hampir merata di usia 20-an dan 30-an. Untuk domisili sebagian besar responden bertempat tinggal di Kota Bandung dan sisanya di Kabupaten Bandung dan Kota Cimahi. Kemudian untuk status pernikahan sebaran terbagi sama rata antara yang sudah menikah dan lajang. Untuk anggota keluarga bervariasi, terbanyak adalah masih lajang sebanyak 22 responden dan yang sudah berkeluarga mulai dari 2 orang anggota keluarga yaitu 10 responden, 3 orang anggota keluarga yaitu 10 responden, 4 anggota keluarga yaitu 15 orang, dan 5 anggota keluarga yaitu 4 responden. Data anggota keluarga dapat mendukung data ekonomi berdasarkan pendapatan yang dibagi ke dalam beberapa anggota keluarga.

4.2. Minat Kaum Dewasa Muda Terhadap Hunian Vertikal

Dalam studi ini, sebanyak 60 responden dilibatkan untuk mengeksplorasi tingkat preferensi masyarakat dewasa muda di area Bandung Raya yang berusia antara 21-44 tahun terhadap hunian vertikal. Berdasarkan data, minat kaum dewasa muda di Kota Bandung terhadap hunian vertikal cukup tinggi, seperti yang terlihat pada gambar 3. Sebanyak 11 dan 17 responden (18% dan 28%) menyatakan “berminat” dan “sangat berminat” untuk memilih hunian vertikal sebagai tempat tinggal dalam lima tahun ke depan. Sedangkan 9 diantaranya (16%) memilih netral. Adapun responden yang menyatakan “tidak berminat” dan “sangat tidak berminat” pada hunian adalah sebanyak 14 dan 9 orang (23% dan 15%).



Gambar 3 Sebaran Tingkat Minat Responden terhadap Hunian Vertikal

Data dikumpulkan dalam skala likert dan kemudian diolah untuk menunjukkan persentase minat dengan skoring skala dan metode perhitungan. Hasilnya, tingkat minat kaum dewasa muda Bandung Raya terhadap hunian vertikal cukup tinggi, yaitu 62%. Jika dilihat berdasarkan umur, hunian vertikal nyatanya lebih menarik bagi responden pada kelompok umur 21-26 tahun (71%). Namun responden pada kelompok umur 27-32 tahun tidak menganggap hunian vertikal sebagai pilihan yang cukup atraktif, hal ini dapat dilihat dari persentase tingkat minat yang paling rendah diantara kelompok umur lainnya, yaitu 59%. Namun, tingkat minat ini sebenarnya tidak memiliki margin yang signifikan diantara seluruh kelompok umur responden dengan seluruh data menunjukkan angka diatas 50% seperti yang dapat dilihat pada Tabel 3 di bawah ini.

Tabel 3 Tingkat Minat terhadap Hunian Vertikal Berdasarkan Kelompok Umur

Kelompok Umur	Sangat Tidak Berminat	Tidak Berminat	Netral	Berminat	Sangat Berminat	Tingkat Minat
21-26	0%	27%	9%	45%	18%	71%
27-32	15%	27%	19%	23%	15%	59%
33-38	19%	25%	13%	19%	25%	61%
39-44	29%	0%	14%	43%	14%	63%

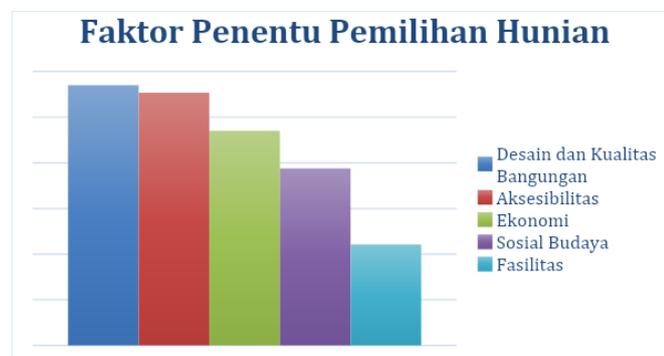
4.3 Faktor-faktor dan Pengaruhnya Berdasarkan Hasil Kuesioner

Dalam studi ini, terdapat beberapa indikator yang digunakan dalam menentukan faktor-faktor preferensi hunian di kalangan dewasa muda berdasarkan berbagai studi sebelumnya (Nadiya, 2017; Nanda et al, 2020; Farasa dan Kusuma, 2020). Faktor-faktor ini kemudian dikelompokkan menjadi lima kelompok besar yaitu faktor ekonomi, aksesibilitas, fasilitas, sosial-budaya, serta desain dan kualitas bangunan. Secara lebih rinci, kelima kelompok faktor ini kemudian dijabarkan menjadi 24 indikator seperti yang dituliskan dalam tabel 4 di bawah ini.

Tabel 4. Rincian Faktor Faktor yang mempengaruhi Pemilihan Hunian Vertikal di Kota Bandung

Ekonomi	Keterjangkauan harga
	Mortgage / Skema Pembayaran
Aksesibilitas	Jarak hunian ke tempat kerja
	Kedekatan dengan sekolah, rumah sakit dll
	Kemudahan mengakses transportasi publik
Sosial Budaya	Kedekatan dengan keluarga besar
	Keamanan
	Kebersihan Lingkungan
	Interaksi sosial dengan tetangga
Fasilitas	Ketersediaan area hijau dan terbuka
	Ketersediaan fasilitas laundry
	Ketersediaan fasilitas olahraga
	Ketersediaan fasilitas parkir
	Ketersediaan daycare
	Ketersediaan playground
	Ketersediaan fasilitas komersial
	Community Center/Ruang Komunal
Desain dan Konstruksi	Desain atau gaya Arsitektur
	Luas unit
	Jumlah ruang tidur
	Ketersediaan balkon
	Kualitas bangunan (material dan struktur)
	Pencahayaan dan penghawaan
	Fleksibilitas dalam renovasi

Dengan menggunakan skala likert dan metode perhitungan yang sama (lihat tabel 3), diperoleh data indeks faktor penentu pemilihan hunian. Dari seluruh data yang dikumpulkan dan dilihat rata-rata indeksnya, ditemukan bahwa “desain dan kualitas bangunan” menjadi faktor yang paling berpengaruh dalam menentukan hunian di kalangan dewasa muda Kota Bandung. Hal dibuktikan dengan tingginya indeks faktor penentu pada kategori ini yaitu 86%. “Aksesibilitas” dan faktor “ekonomi” menjadi faktor penentu yang dianggap paling penting setelah “desain dan kualitas bangunan”, masing-masing memiliki indeks faktor 85% dan 82%. Adapun hal yang memiliki indeks faktor paling rendah adalah faktor “fasilitas” yang menunjukkan hasil 74%. Meskipun demikian, margin diantara kelima kelompok faktor tersebut tidak terlalu besar (lihat gambar 4.)



Gambar 4. Diagram Faktor Faktor Penentu Pemilihan Hunian Vertikal

Jika dikorelasikan dengan minat dalam memilih apartemen, nyatanya faktor-faktor ini memiliki tingkat korelasi yang beragam seperti yang tampak pada tabel 4.

Tabel 5. Hasil Analisis Korelasi Minat Terhadap Apartemen Dengan Beberapa Faktor Menggunakan SPSS

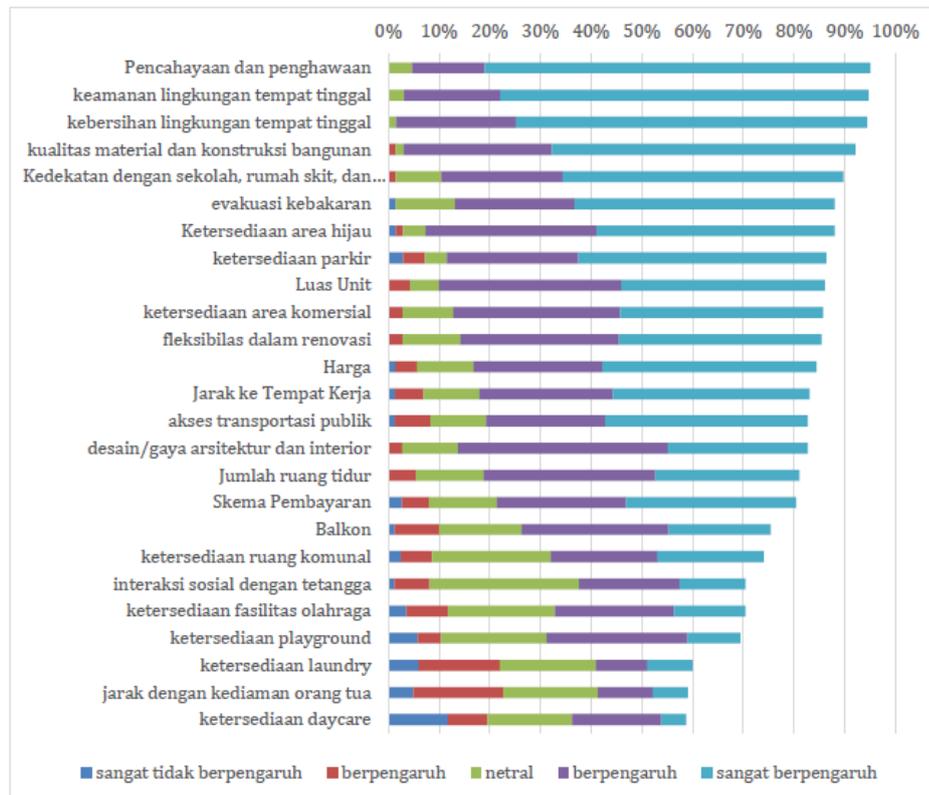
		Minat terhadap Apartemen	Desain dan Kualitas Bangunan	Aksesibilitas	Ekonomi	Sosial Budaya	Fasilitas
Minat terhadap Apartemen	Korelasi Pearson	1	.094	.124	.379**	.010	.240
	Sig. (2-tailed)		.477	.347	.003	.941	.065
	N	60	60	60	60	60	60

** . Korelasi signifikan pada level 0.01

* . Korelasi signifikan pada level 0.05

Setelah diolah menggunakan korelasi pearson, faktor ‘ekonomi’ memiliki nilai korelasi paling kuat terhadap tingkat minat terhadap hunian vertikal, dengan nilai korelasi 0.379 dalam kategori cukup kuat. Artinya, semakin besar faktor ekonomi mempengaruhi keputusan seseorang dalam memilih hunian, maka semakin besar pula minat seseorang dalam memilih hunian vertikal. Hal ini sejalan dengan studi-studi sebelumnya yang menyatakan bahwa faktor ekonomi merupakan salah satu faktor penentu paling penting dalam pemilihan hunian (Maclennan et al, 1987). Sementara itu, faktor yang memiliki nilai korelasi kedua dan ketiga tertinggi setelah ‘ekonomi’ adalah faktor fasilitas dan aksesibilitas dengan nilai korelasi 0.240 dan 0.124. Meskipun demikian, faktor ini digolongkan ke dalam kekuatan korelasi lemah, sehingga dapat disimpulkan pertimbangan fasilitas dan aksesibilitas tidak memiliki hubungan yang signifikan dengan minat terhadap hunian vertikal. Sementara itu, ‘sosial-buda (Kurniawan, 2019)ya’ memiliki korelasi terendah diantara seluruh faktor sehingga dapat disimpulkan bahwa pertimbangan sosial budaya tidak berpengaruh pada minat kaum dewasa muda Bandung Raya terhadap hunian vertikal.

Secara lebih rinci, kelima kelompok faktor ini kemudian dijabarkan lebih jauh ke dalam 24 aspek dan dianalisis lebih lanjut. Hasilnya, pencahayaan dan penghawaan dianggap sebagai faktor yang paling penting dalam faktor yang mempengaruhi pemilihan hunian. Sebanyak 88% responden beranggapan bahwa faktor ini menjadi sangat penting dalam pemilihan hunian. Faktor lain yang dianggap penting adalah ‘keamanan dan kebersihan lingkungan tempat tinggal’. Hal ini ditunjukkan dari banyaknya responden yang memilih kedua faktor ini hal yang ‘sangat berpengaruh’ pada preferensi terhadap pemilihan hunian (77% dan 73%). Di sisi lain, aspek ‘ketersediaan daycare’, ‘kedekatan dengan orang tua’, dan ‘ketersediaan laundry’ dianggap tidak terlalu penting dalam pemilihan hunian yang terlihat dari rendahnya indeks pengaruh yaitu masing-masing sebesar 59%, 59% dan 60%. Adapun sebaran data dari 60 responden tersebut dapat dilihat pada gambar 5.



Gambar 5 Grafik Faktor Preferensi Pemilihan Hunian

5. Kesimpulan

Masyarakat kaum dewasa muda memiliki tingkat minat yang cukup tinggi terhadap hunian vertikal yaitu sekitar 62%. Hasil ini membuktikan, kaum dewasa muda sudah mulai memikirkan kualitas hidup berkelanjutan di tengah arus pertumbuhan kota. Selain itu dapat menjadi peluang bagi pengembang hunian vertikal untuk menangkap pasar permintaan yang sudah cukup tinggi ini. Berdasarkan hasil penelitian dengan responden kaum dewasa muda, diketahui bahwa desain dan kualitas bangunan menjadi faktor utama yang sangat penting dalam pemilihan hunian vertikal. Sebanyak 88% responden memilih faktor tersebut. Hal ini mengindikasikan bahwa masyarakat kaum dewasa muda sudah cukup memahami pentingnya keandalan suatu bangunan terutama yang mempengaruhi segi kesehatan. Apalagi di masa pandemi yang sudah berjalan selama sekitar 2 tahun, faktor ini menjadi sangat dominan. Oleh karena itu diperlukan perbaikan kualitas desain bangunan yang terutama dalam pencahayaan, penghawaan serta material bangunan yang baik dan berkualitas.

Faktor selanjutnya adalah aksesibilitas dan ekonomi, masih menjadi faktor yang kuat mempengaruhi preferensi. Tidak diragukan aksesibilitas memang menjadi kekuatan dari apartemen dalam menarik pembelinya. Rata-rata apartemen dibangun di lokasi-lokasi strategis yang memudahkan penghuninya beraktifitas di tengah kota. Faktor ekonomi masih menjadi faktor yang dominan, karena di tengah semakin menajaknya harga sedangkan daya beli masyarakat kaum muda masih belum menjangkau bahkan banyak diantaranya yang lebih memilih gaya hidup konsumtif juga saling mempengaruhi satu sama lain. Faktor 'ekonomi' memiliki nilai korelasi paling kuat terhadap tingkat minat terhadap hunian vertikal, dengan nilai korelasi 0.379 dalam kategori cukup kuat. Artinya, semakin besar faktor ekonomi mempengaruhi keputusan seseorang dalam memilih hunian, maka semakin besar pula minat seseorang dalam memilih hunian vertikal.

Faktor penting lainnya yang kadang agak diabaikan adalah keamanan dan kebersihan pada hunian. Memiliki hunian di apartemen memang akan dikenai biaya keamanan dan kebersihan, akibatnya hak mendapatkan prioritas pemeliharaan dan perawatan gedung yang sesuai dan memuaskan sangat dibutuhkan.

6. Referensi

- Ardianto. (2018). Diambil kembali dari www.rumah.com: <https://www.rumah.com/berita-properti/2018/2/168919/riset-rumah-di-jawa-barat-kini-jadi-favorit-ketimbang-jakarta>
- Auliasari, e. (2021). Persepsi, Konsumsi dan Preferensi Teh Kratom Sebagai Minuman Kesehatan di Kota Pontianak. *Jurnal Mahasiswa UNTAN Vol 5 No 1*, <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfarmasi/article/view/47749>. Retrieved from <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfarmasi/article/view/47749>
- Cahyani, D. I. (2012). Preferensi Konsumen Apartemen di Kota Bandung. *Temu Ilmiah IPLBI*.
- Fardiansyah. (2017). *Analisa Preferensi Motivasi dan Persepsi Masyarakat Dalam Menghuni Apartemen di Kota Bekasi*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.
- Hakim, L. (2019). Identifikasi Pola Persebaran Perumahan dan Perubahan Guna Lahan di Kota Bandung (Studi Kasus: Kecamatan Rancasari). elibrary.unikom.ac.id.
- Hoon Leng, O. (2016). The Housing Preference of Young People in Malaysian Urban Areas: A Case Study Subang Jaya Selangor. *Mayasian Journal of Society and Space*.
- Hurlock, E. (2012). *Development Psychology*. In *Handbook of Research Methods for Studying Daily Life*.
- Karimah, H. (2016). *Analisis Pengaruh Bangkitan Pergerakan Permukiman Terhadap Kinerja Ruas Jalan Ciwastra Kota Bandung*. Bandung.
- Kurniawan, L. (2019). *Nikmati Berbagai Fasilitas Menarik Ketika Sewa Apartemen*. Retrieved from <https://www.ikurniawan.com/nikmati-berbagai-fasilitas-menarik-ketika-sewaapartemen-bandung>
- Leonard, B. (2017). *Harga Apartemen di Bandung Terkoreksi*. Retrieved from <https://www.rumah.com/berita-properti/2017/9/160593/harga-apartemen-di-bandungterkoreksi>
- Maouratidis, K. (2019). Compact City, Urban Sprawl, and Subjective Well-Being. *Cities*, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.04.013>.
- Maslow, A. (1954). *Motivation and Personality (Third Edition)*. In *Addison Wesley Longman, Inc.*
- Nadiya, E. (2017). Studi Preferensi Generasi Y Dalam Memilih Hunian di Jakarta Barat. *Jurnal Muara Ilmu Ekonomi dan Bisnis*, <https://doi.org/10.24912/jmieb.v1i1.417>.
- Nydia, E. P. (2016). Tipologi Apartemen di Sekitar Fasilitas Pendidikan Kota Bandung dan Jatininggor. *Jurnal Reka Karsa Institut Teknologi Nasional*.
- Peiser, R. (1989). Density and Urban Sprawl. *Land Economics*, <https://doi.org/10.2307/3146665>.

- Putra, A & FR, M.I. (2017). Dampak Pembangunan Apartemen The Jarrdin Terhadap Lingkungan Hidup dan Masyarakat Dikaitkan dengan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung. *Prosiding Ilmu Hukum Vol. 3 No 1*, (pp. pp 170-174).
- Reski, I & Tampubolon, A.C. (2019). Faktor Penentu Preferensi Tipe Hunian di Kalangan Mahasiswa. *Review of Urbanism and Architectural Studies*, <https://doi.org/10.21776/ub.ruas.2019.017.01.2>.
- Shi, L., Yang, S., & Gao, L. (2016). Effects of a Compact City on Urban Resources and Environment. *Journal of Urban Planning and Development*, [https://doi.org/10.1061/\(asce\)up.1943-5444.0000324](https://doi.org/10.1061/(asce)up.1943-5444.0000324).
- Simorangkir, E. (2018, Maret 20). *Makin Banyak Orang RI Minat Tinggal di Apartemen*. Retrieved from <https://finance.detik.com/properti/d-3926737/makin-banyak-orang-ri-minattinggal->
- Statistik, B. P. (2021). *Kota Bandung dalam Angka 2021*. Retrieved from <https://www.bps.go.id/>
- Sumartomodjon, M. (2020, Agustus 11). *Ini Dia Hunian yang Adaptif Terhadap Pandemi Korona*. Retrieved from Kontan.Co.Id: <https://industri.kontan.co.id/news/ini-dia-hunian-yang-adaptif-terhadappandemi-corona>
- Tribun. (2019). *Rumah Tapak Masih Jadi Pilihan Mayoritas Warga Sebagai Hunian Pertama*. Retrieved from Tribunnews.com: <https://www.tribunnews.com/bisnis/2019/08/02/rumah-tapak-masih-jadi-pilihan-mayoritas-warga-sebagai-hunian-pertama?page=2>
- Widiawaty, M.A., Dede, M., & Ismail, A. (n.d.). Analisis Tipologi Urban Sprawl di Kota Bandung (Urban Sprawl Typology Analysis in Bandung City Using Geographic Information System). *Seminar Geomatika*.
- Wong, K. (2004). Vertical Cities as a Solution for Land Scarcity. *Urban Design International*, 9 (1) (pp. 17-30). <https://doi.org/10.1057/palgrave.udi.9000108>.