



TESIS RA2511

**HUBUNGAN GAYA HIDUP MASYARAKAT  
MENENGAH KEATAS DENGAN PENGAMBILAN  
KEPUTUSAN UNTUK TINGGAL DI DIPARANU  
RUCITRA APARTEMEN SURABAYA**

BRIANTITO ADIWENA  
NRP 32 11 201 009

DOSEN PEMBIMBING :  
Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Ir. Muhammad Faqih, M.SA., Ph.D.

PROGRAM STUDI MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2015



TESIS RA2511

**THE RELATION OF LIFESTYLE UPPER-  
MIDDLECLASS COMMUNITY WITH DECISION TO  
STAY IN DIPARANU RUCITRA APARTMENT  
SURABAYA**

BRIANTITO ADIWENA  
NRP 32 11 201 009

DOSEN PEMBIMBING :  
Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Ir. Muhammad Faqih, M.SA., Ph.D.

PROGRAM STUDI MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2015

Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar

Magister Teknik (M.T)

di

Institut Teknologi Sepuluh Nopember

oleh:

**BRIANTITO ADIWENA**

**NRP. 3211201009**

Tanggal Ujian : 11 Juli 2014

Periode Wisuda : Maret 2015

Disetujui oleh:



1. Ir. Ispurwono Soemarno MArch., PhD.  
NIP. 195102041979031003

(Pembimbing I)



2. Ir. Muhammad Faqih, MSA., PhD.  
NIP. 195306031980031003

(Pembimbing II)



3. Prof. Ir. Happy Ratna S., MSc., PhD.  
NIP. 194602021976032001

(Penguji)



4. Ir. Sri Amiranti Sastrohoetomo, MS.  
NIP. 194809241979012001

(Penguji)

Direktur Program Pascasarjana,



Prof. Dr. Ir. Adi Soeprijanto, MT.  
NIP. 196404051990021001

# HUBUNGAN GAYA HIDUP MASYARAKAT MENENGAH KEATAS DENGAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN UNTUK TINGGAL DI DIPARANU RUCITRA APARTEMEN SURABAYA

Nama Mahasiswa : Briantito Adiwena  
NRP : 3211201009  
Pembimbing : Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Co-Pembimbing : Ir. H Muhammad Faqih, MSA., Ph.D.

## ABSTRAK

Pertumbuhan properti di Indonesia rata-rata sebesar 12%- 20% sepanjang akhir tahun 2012. Khusus untuk kota besar seperti Surabaya, pertumbuhan sektor properti dapat mencapai di atas 15% (Anastasia, 2013). Karena terbatasnya lahan di Surabaya, para pengembang properti mulai beralih ke konsep hunian vertikal, salah satunya adalah apartemen. Perkembangan apartemen di Surabaya tidak terlepas dari faktor masyarakat menengah keatas sebagai konsumen, perkembangan ekonomi dan gaya hidup masyarakat. Minat masyarakat menengah keatas terhadap apartemen sangat tinggi dan tingkat penjualan apartemen sudah mencapai diatas 80%. Namun tidak semua masyarakat menengah keatas memilih untuk tinggal di apartemen. Tingkat okupansi apartemen di Surabaya rata-rata masih dibawah 50%. Diparanu Rucitra Apartemen (DR Apartemen) merupakan salah satu apartemen kelas menengah pertama yang menjual unit apartemen lengkap dengan furnitur. DR Apartemen juga memiliki tingkat okupansi dibawah 50%, namun mengalami peningkatan hingga lebih dari 60% pada saat *weekend*.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan metode deskriptif. Penelitian kuantitatif bertujuan menguji hipotesis untuk menjelaskan keterkaitan antara fenomena gaya hidup apartemen dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen. Sedangkan metode deskriptif mempelajari masalah gaya hidup dan faktor dalam mengambil keputusan untuk memilih apartemen.

Hasil dari penelitian diketahui bahwa ada pengaruh gaya hidup yang berkembang di masyarakat dalam mengambil keputusan untuk memilih DR Apartemen. Baik sebagai hunian atau sebagai aset investasi. Sedangkan hasil perbandingan dari DR Apartemen dengan Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen, diketahui bahwa dalam mengambil keputusan untuk tinggal di apartemen, gaya hidup yang cenderung berpengaruh adalah faktor aktivitas responden. Aktivitas yang padat menimbulkan minat untuk mendapatkan privasi yang tinggi dan menimbulkan opini bahwa apartemen adalah hunian yang dapat memenuhi kebutuhan gaya hidup saat ini.

**Kata kunci** : apartemen, masyarakat menengah keatas, gaya hidup, keputusan menentukan hunian

# THE RELATION OF LIFESTYLE UPPER-MIDDLECLASS COMMUNITY WITH DECISION TO STAY IN DIPARANU RUCITRA APARTMENT SURABAYA

Student Name : Briantito Adiwena  
NRP : 3211201009  
Preceptor : Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Co- Preceptor : Ir. H Muhammad Faqih, MSA., Ph.D.

## ABSTRACT

Property growth in Indonesia reached 12% - 20% throughout the year 2012. in Surabaya, the growth the property can reach above 15% (Anastasia, 2013). Because of the limited land in Surabaya, property developers started to switch to the concept of vertical housing, one of which is an apartment. The development of apartments in Surabaya is inseparable from community factors as consumer, economic development and people's lifestyles. Public interest in the apartments is very high and the level of apartment sales have reached over 80%. But not all people choose to live in apartments. The occupancy rate of apartments in Surabaya on average is still below 50%. Diparanu Rucitra Apartment (DR Apartment) is one of the middle-class apartment sell apartment complete with furniture. DR Apartments are also has a occupancy rate below 50%, but increased by more than 60% during the weekend.

This research is a quantitative research with descriptive methods. Quantitative research aims to test the hypothesis to explain the relationship between the phenomenon of apartments lifestyle with decision to stay in the apartment. While the descriptive method to study lifestyle issues and factors in the decision to choose an apartment that is then connected to the research problem.

The results of the research showed that there was an effect on the lifestyle of the community in the decision to choose the DR Apartment. Either as residential or as an investment asset. While the results of the comparison of DR Apartment with Puncak Kertajaya Apartment and Gunawangsa Manyar Apartment, it is known that in making decisions to stay in the apartment, lifestyle most influential factor is the activity of the respondent. Busy activity raises to get high privacy interests and raises the opinion that the apartment is a residential that can fulfill the lifestyle needs of today.

**Keywords:** apartment, upper-middle community, lifestyle, decisions determine residential

# HUBUNGAN GAYA HIDUP MASYARAKAT MENENGAH KEATAS DENGAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN UNTUK TINGGAL DI DIPARANU RUCITRA APARTEMEN SURABAYA

Nama Mahasiswa : Briantito Adiwena  
NRP : 3211201009  
Pembimbing : Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Co-Pembimbing : Ir. H Muhammad Faqih, MSA., Ph.D.

## ABSTRAK

Pertumbuhan properti di Indonesia rata-rata sebesar 12%- 20% sepanjang akhir tahun 2012. Khusus untuk kota besar seperti Surabaya, pertumbuhan sektor properti dapat mencapai di atas 15% (Anastasia, 2013). Karena terbatasnya lahan di Surabaya, para pengembang properti mulai beralih ke konsep hunian vertikal, salah satunya adalah apartemen. Perkembangan apartemen di Surabaya tidak terlepas dari faktor masyarakat menengah keatas sebagai konsumen, perkembangan ekonomi dan gaya hidup masyarakat. Minat masyarakat menengah keatas terhadap apartemen sangat tinggi dan tingkat penjualan apartemen sudah mencapai diatas 80%. Namun tidak semua masyarakat menengah keatas memilih untuk tinggal di apartemen. Tingkat okupansi apartemen di Surabaya rata-rata masih dibawah 50%. Diparanu Rucitra Apartemen (DR Apartemen) merupakan salah satu apartemen kelas menengah pertama yang menjual unit apartemen lengkap dengan furnitur. DR Apartemen juga memiliki tingkat okupansi dibawah 50%, namun mengalami peningkatan hingga lebih dari 60% pada saat *weekend*.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan metode deskriptif. Penelitian kuantitatif bertujuan menguji hipotesis untuk menjelaskan keterkaitan antara fenomena gaya hidup apartemen dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen. Sedangkan metode deskriptif mempelajari masalah gaya hidup dan faktor dalam mengambil keputusan untuk memilih apartemen.

Hasil dari penelitian diketahui bahwa ada pengaruh gaya hidup yang berkembang di masyarakat dalam mengambil keputusan untuk memilih DR Apartemen. Baik sebagai hunian atau sebagai aset investasi. Sedangkan hasil perbandingan dari DR Apartemen dengan Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen, diketahui bahwa dalam mengambil keputusan untuk tinggal di apartemen, gaya hidup yang cenderung berpengaruh adalah faktor aktivitas responden. Aktivitas yang padat menimbulkan minat untuk mendapatkan privasi yang tinggi dan menimbulkan opini bahwa apartemen adalah hunian yang dapat memenuhi kebutuhan gaya hidup saat ini.

**Kata kunci** : apartemen, masyarakat menengah keatas, gaya hidup, keputusan menentukan hunian

# THE RELATION OF LIFESTYLE UPPER-MIDDLECLASS COMMUNITY WITH DECISION TO STAY IN DIPARANU RUCITRA APARTMENT SURABAYA

Student Name : Briantito Adiwena  
NRP : 3211201009  
Preceptor : Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Co- Preceptor : Ir. H Muhammad Faqih, MSA., Ph.D.

## ABSTRACT

Property growth in Indonesia reached 12% - 20% throughout the year 2012. in Surabaya, the growth the property can reach above 15% (Anastasia, 2013). Because of the limited land in Surabaya, property developers started to switch to the concept of vertical housing, one of which is an apartment. The development of apartments in Surabaya is inseparable from community factors as consumer, economic development and people's lifestyles. Public interest in the apartments is very high and the level of apartment sales have reached over 80%. But not all people choose to live in apartments. The occupancy rate of apartments in Surabaya on average is still below 50%. Diparanu Rucitra Apartment (DR Apartment) is one of the middle-class apartment sell apartment complete with furniture. DR Apartments are also has a occupancy rate below 50%, but increased by more than 60% during the weekend.

This research is a quantitative research with descriptive methods. Quantitative research aims to test the hypothesis to explain the relationship between the phenomenon of apartments lifestyle with decision to stay in the apartment. While the descriptive method to study lifestyle issues and factors in the decision to choose an apartment that is then connected to the research problem.

The results of the research showed that there was an effect on the lifestyle of the community in the decision to choose the DR Apartment. Either as residential or as an investment asset. While the results of the comparison of DR Apartment with Puncak Kertajaya Apartment and Gunawangsa Manyar Apartment, it is known that in making decisions to stay in the apartment, lifestyle most influential factor is the activity of the respondent. Busy activity raises to get high privacy interests and raises the opinion that the apartment is a residential that can fulfill the lifestyle needs of today.

**Keywords:** apartment, upper-middle community, lifestyle, decisions determine residential

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah yang Maha Esa, karena berkat limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin berterimakasih pada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

1. Keluarga, khususnya papa dan mama. Terima kasih atas segala doa, perhatian, bimbingan, dukungan dan semangat yang diberikan pada penulis selama menempuh kuliah S2. Terima kasih untuk tetap mendukung segala keputusan yang telah dipilih penulis, baik dalam menempuh perkuliahan hingga tesis. Terima kasih telah menemani penulis disaat terkena musibah dan membantu untuk bangkit dan kembali berjuang.
2. Ibu Happy, terima kasih atas segala ilmu yang sangat bermanfaat, serta semua perhatian kepada penulis.
3. Bapak Ispurwono, terima kasih telah memberikan banyak ilmu, saran, kritik, dan kesabaran dalam membimbing penulis.
4. Bapak Faqih, terima kasih atas ilmu yang bermanfaat, dorongan semangat untuk terus maju, dan kesabaran dalam membimbing penulis.
5. Ibu Amiranti, terima kasih atas ilmu, kritik dan saran selama sidang tesis yang dapat membuka pemikiran penulis untuk meneliti lebih baik.
6. Bapak Sahal dan mas Indra, terima kasih atas segala kerja keras dan bantuan yang diberikan pada penulis selama kegiatan perkuliahan dan perizinan survei dengan penuh kesabaran.
7. Cindy, terima kasih sudah menemani dan memberikan dukungan sejak awal memutuskan untuk melanjutkan kuliah hingga selesai.
8. Haryo, terima kasih sudah menjadi teman seperjuangan dari S1 hingga S2. Terima kasih atas bantuan selama penulis terkena musibah hingga menjadi 'tangan kanan' penulis selama sidang tesis.

9. Teman-teman Permukiman 2011, terima kasih atas kerjasama dan pengalaman-pengalaman seru selama perkuliahan.

10. Terima kasih untuk seluruh pihak yang terlibat dalam proses penelitian tesis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih belum sempurna, karenanya penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun, untuk penelitian selanjutnya yang lebih baik. Mohon maaf atas segala kekurangan dan ketidak sempurnaan pada tesis ini, dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya, 1 Januari 2015

Penulis,

Briantito Adiwena

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB 1 : PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Lingkup Penelitian.....	4
BAB 2 : KAJIAN TEORI DAN PUSTAKA.....	5
2.1 Kajian Umum.....	5
2.2 Masyarakat Perkotaan.....	8
2.3 Gaya Hidup.....	13
2.4 Pemilihan Lokasi Hunian.....	15
2.5 Apartemen.....	17
2.6 Kesimpulan.....	22
BAB 3 : METODE PENELITIAN.....	29
3.1 Alur Pikir Penelitian.....	30
3.2 Jenis Penelitian.....	30
3.3 Variabel Penelitian.....	32
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.5 Teknik Analisa Data.....	39
3.6 Penentuan Populasi dan Sampel.....	41
3.7 Ukuran Sampel Penelitian.....	44
BAB 4 : GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	47
4.1 Gambaran Umum Wilayah Kota.....	47

4.2 Gambaran Umum Apartemen di Surabaya.....	49
4.3 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	52
4.4 Gambaran Umum Objek Perbandingan.....	54
<b>BAB 5 : ANALISA DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>57</b>
5.1 Diparanu Rucitra Apartemen.....	57
5.2 Puncak Kertajaya Apartemen.....	105
5.3 Gunawangsa Manyar Apartemen.....	125
<b>BAB 6 : KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>149</b>
6.1 Kesimpulan.....	149
6.2 Saran.....	156
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>BIOGRAFI PENULIS</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Tentang Apartemen.....	6
Tabel 2.2 Prosentasi Pemuas Kebutuhan.....	10
Tabel 2.3 Dimensi Pengukuran Gaya Hidup AIO.....	15
Tabel 2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perilaku Pembelian.....	16
Tabel 2.5 Sintesa Kajian Pustaka.....	23
Tabel 3.1 Variabel dan Indikator Penelitian.....	33
Tabel 3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	38
Tabel 3.3 Jumlah Apartemen di Surabaya.....	42
Tabel 3.4 Kriteria dan Batasan Sampel Penelitian Apartemen Pemandang.....	43
Tabel 3.5 Apartemen Pemandang.....	44
Tabel 3.6 Pembagian Sampel Apartemen Pemandang.....	45
Tabel 4.1 Apartemen di Surabaya. Timur.....	51
Tabel 5.1 Prosentase Jenis Kelamin.....	57
Tabel 5.2 Prosentase Usia.....	58
Tabel 5.3 Prosentase Pendidikan.....	58
Tabel 5.4 Prosentase Status Perkawinan.....	58
Tabel 5.5 Prosentase Pekerjaan.....	58
Tabel 5.6 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama.....	59
Tabel 5.7 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen.....	59
Tabel 5.8 Prosentase Tipe Unit Apartemen.....	59
Tabel 5.9 Prosentase Kepemilikan Apartemen lebih dari Satu.....	59
Tabel 5.10 Prosentase Masih Memiliki Rumah.....	59
Tabel 5.11 Rutinitas Pekerjaan.....	62
Tabel 5.12 Interaksi Sosial antar Penghuni.....	62
Tabel 5.13 Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	63
Tabel 5.14 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	63
Tabel 5.15 Fasilitas Kolam Renang.....	64
Tabel 5.16 Fasilitas Gym.....	64
Tabel 5.17 Lingkungan Apartemen.....	65
Tabel 5.18 Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	65

Tabel 5.19 Fasilitas yang Ditawarkan.....	66
Tabel 5.20 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen.....	67
Tabel 5.21 Tren Hunian Terkini.....	67
Tabel 5.22 Peluang Investasi.....	68
Tabel 5.23 Desain Apartemen.....	68
Tabel 5.24 Keberlanjutan Apartemen.....	69
Tabel 5.25 Rutinitas Pekerjaan.....	70
Tabel 5.26 Interaksi Sosial antar Penghuni.....	70
Tabel 5.27 Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	71
Tabel 5.28 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	71
Tabel 5.29 Fasilitas Kolam Renang.....	72
Tabel 5.30 Fasilitas Gym.....	72
Tabel 5.31 Lingkungan Apartemen.....	73
Tabel 5.32 Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	73
Tabel 5.33 Fasilitas yang Ditawarkan.....	74
Tabel 5.34 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen.....	75
Tabel 5.35 Tren Hunian Terkini.....	75
Tabel 5.36 Peluang Investasi.....	75
Tabel 5.37 Desain Apartemen.....	76
Tabel 5.38 Keberlanjutan Apartemen.....	76
Tabel 5.39 Tabulasi Silang Rutinitas Pekerjaan.....	77
Tabel 5.40 Tabulasi Silang Interaksi Sosial.....	78
Tabel 5.41 Tabulasi Silang Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	79
Tabel 5.42 Tabulasi Silang Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	79
Tabel 5.43 Tabulasi Silang Fasilitas Kolam Renang.....	80
Tabel 5.44 Tabulasi Silang Fasilitas Gym.....	80
Tabel 5.45 Tabulasi Silang Lingkungan Apartemen.....	82
Tabel 5.46 Tabulasi Silang Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	82
Tabel 5.47 Tabulasi Silang Fasilitas yang Ditawarkan.....	83
Tabel 5.48 Tabulasi Silang Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen....	84
Tabel 5.49 Tabulasi Silang Tren Hunian Terkini.....	85
Tabel 5.50 Tabulasi Silang Peluang Investasi.....	86

Tabel 5.51 Tabulasi Silang Desain Apartemen.....	86
Tabel 5.52 Tabulasi Silang Keberlanjutan Apartemen.....	87
Tabel 5.53 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Aktivitas.....	88
Tabel 5.54 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Minat.....	89
Tabel 5.55 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Opini.....	89
Tabel 5.56 Posisi dalam Lingkup Sosial.....	90
Tabel 5.57 Lingkungan Sekitar Apartemen.....	91
Tabel 5.58 Tipe Apartemen.....	91
Tabel 5.59 Aksesibilitas.....	92
Tabel 5.60 Fasilitas Layanan Service.....	93
Tabel 5.61 Fasilitas Full Furniture.....	93
Tabel 5.62 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture.....	94
Tabel 5.63 Kepadatan Lingkungan Apartemen.....	95
Tabel 5.64 Akses ke Fasilitas Apartemen.....	95
Tabel 5.65 Tipe Apartemen Penghuni.....	96
Tabel 5.66 Kecocokan Segmentasi Penghuni.....	96
Tabel 5.67 Tingkat Pemeliharaan Apartemen.....	97
Tabel 5.68 Prosentase Jenis Kelamin.....	105
Tabel 5.69 Prosentase Usia.....	106
Tabel 5.70 Prosentase Pendidikan.....	106
Tabel 5.71 Prosentase Status Perkawinan.....	106
Tabel 5.72 Prosentase Pekerjaan.....	106
Tabel 5.73 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama.....	107
Tabel 5.74 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen.....	107
Tabel 5.75 Prosentase Tipe Unit Apartemen.....	107
Tabel 5.76 Prosentase Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu.....	107
Tabel 5.77 Prosentase Masih Memiliki Rumah.....	107
Tabel 5.78 Rutinitas Pekerjaan.....	109
Tabel 5.79 Interaksi Sosial.....	109
Tabel 5.80 Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	110
Tabel 5.81 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	110
Tabel 5.82 Fasilitas Kolam Renang.....	111

Tabel 5.83 Fasilitas Gym.....	111
Tabel 5.84 Lingkungan Apartemen.....	112
Tabel 5.85 Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	112
Tabel 5.86 Fasilitas yang Ditawarkan.....	113
Tabel 5.87 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen.....	114
Tabel 5.88 Tren Hunian Terkini.....	114
Tabel 5.89 Peluang Investasi.....	114
Tabel 5.90 Desain Apartemen.....	115
Tabel 5.91 Keberlanjutan Apartemen.....	115
Tabel 5.92 Posisi dalam Lingkup Sosial.....	116
Tabel 5.93 Lingkungan Sekitar Apartemen.....	117
Tabel 5.94 Tipe Apartemen.....	117
Tabel 5.95 Aksesibilitas.....	118
Tabel 5.96 Fasilitas Layanan Service.....	119
Tabel 5.97 Fasilitas Full Furniture.....	119
Tabel 5.98 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture.....	120
Tabel 5.99 Kepadatan Lingkungan Apartemen.....	120
Tabel 5.100 Akses ke Fasilitas Apartemen.....	121
Tabel 5.101 Tipe Apartemen Penghuni.....	121
Tabel 5.102 Kecocokan Segmentasi Penghuni.....	122
Tabel 5.103 Tingkat Pemeliharaan Apartemen.....	122
Tabel 5.104 Prosentase Jenis Kelamin.....	125
Tabel 5.105 Prosentase Usia.....	125
Tabel 5.106 Prosentase Pendidikan Terakhir.....	126
Tabel 5.107 Prosentase Status Perkawinan.....	126
Tabel 5.108 Prosentase Pekerjaan.....	126
Tabel 5.109 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama.....	126
Tabel 5.110 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen.....	127
Tabel 5.111 Prosentase Tipe Unit Apartemen.....	127
Tabel 5.112 Prosentase Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu.....	127
Tabel 5.113 Prosentase Masih Memiliki Rumah.....	127
Tabel 5.114 Rutinitas Pekerjaan.....	129

Tabel 5.115 Interaksi Sosial.....	129
Tabel 5.116 Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	129
Tabel 5.117 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	130
Tabel 5.118 Fasilitas Kolam Renang.....	130
Tabel 5.119 Fasilitas Gym.....	131
Tabel 5.120 Lingkungan Apartemen.....	132
Tabel 5.121 Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	132
Tabel 5.122 Fasilitas yang Ditawarkan.....	133
Tabel 5.123 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen.....	134
Tabel 5.124 Tren Hunian Terkini.....	134
Tabel 5.125 Peluang Investasi.....	134
Tabel 5.126 Desain Apartemen.....	135
Tabel 5.127 Keberlanjutan Apartemen.....	135
Tabel 5.128 Posisi dalam Lingkup Sosial.....	136
Tabel 5.129 Lingkungan Sekitar Apartemen.....	137
Tabel 5.130 Tipe Apartemen.....	137
Tabel 5.131 Aksesibilitas.....	138
Tabel 5.132 Fasilitas Layanan Service.....	139
Tabel 5.133 Fasilitas Full Furniture.....	139
Tabel 5.134 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture.....	139
Tabel 5.135 Kepadatan Lingkungan Apartemen.....	140
Tabel 5.136 Akses ke Fasilitas Apartemen.....	141
Tabel 5.137 Tipe Apartemen Penghuni.....	141
Tabel 5.138 Kecocokan Segmentasi Penghuni.....	142
Tabel 5.139 Tingkat Pemeliharaan Apartemen.....	142

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Wilayah Surabaya Timur.....	48
Gambar 4.2 Rencana Pembangunan JLLT.....	49
Gambar 4.3 Persebaran Apartemen di Surabaya.....	51
Gambar 4.4 Persebaran Objek Penelitian.....	52
Gambar 4.5 Lokasi DR Apartemen.....	53
Gambar 4.6 Kondisi Eksisting DR Apartemen.....	53
Gambar 4.7 Eksisting Apartemen Tipe 1 Kamar.....	53
Gambar 4.8 Eksisting Apartemen Tipe 2 Kamar.....	54
Gambar 4.9 Eksisting Apartemen Tipe 3 Kamar.....	54
Gambar 4.10 Lokasi Puncak Kertajaya.....	55
Gambar 4.11 Kondisi Eksisting Puncak Kertajaya Apartemen.....	55
Gambar 4.12 Lokasi Gunawangsa Manyar Apartemen.....	56
Gambar 4.13 Kondisi Eksisting Gunawangsa Manyar Apartemen.....	56

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan properti rata-rata sebesar 12%- 20% sepanjang akhir tahun 2012. Khusus untuk kota besar seperti Jakarta, Surabaya dan Medan, pertumbuhan sektor properti dapat mencapai di atas 15% (Anastasia, 2013). Namun karena terbatasnya lahan peruntukan hunian di kota Surabaya, para pengembang properti mulai beralih ke konsep hunian vertikal, salah satunya adalah apartemen. Pembangunan apartemen yang terus meningkat hingga saat ini menjadi fenomena perkembangan hunian di Surabaya, khususnya perkembangan apartemen kelas menengah keatas. Menurut Rajardja (kontan.co.id, 1 Maret 2011), pesatnya pertumbuhan penduduk dan pendatang di kota besar beserta keterbatasan lahan membuat tren tinggal di apartemen semakin ramai. Hal ini juga diungkapkan oleh Satriagung (surabayapost.co.id, 17 Oktober 2011, selaku Ketua DPD Real Estate Indonesia Jatim) yang menyatakan bahwa rata-rata hunian menengah keatas dengan kisaran harga sebesar Rp.300.000.000 hingga Rp.400.000.000 mulai banyak terjual. Perkembangan apartemen di Surabaya tidak terlepas dari faktor masyarakat sebagai konsumen khususnya masyarakat menengah keatas. Dia juga berpendapat bahwa perkembangan apartemen dipengaruhi oleh perkembangan ekonomi dan gaya hidup masyarakat yang semakin meningkat.

Menurut Noviar (1997 dalam Mardiani, 2007), gaya hidup merupakan kerangka acuan yang disadari maupun tidak, dibentuk oleh individu yang relatif bebas kaitannya dengan aspek-aspek struktural tertentu. Sedangkan Newmark dan Thompson (1977 dalam Arifin, 2013) menyatakan bahwa gaya hidup dipengaruhi oleh faktor usia, pekerjaan, status perkawinan, pendidikan, ekonomi, dan status sosial. Untuk memahami bagaimana gaya hidup, diperlukan program atau instrumen untuk mengukur gaya hidup yang berkembang, salah satunya adalah dengan pendekatan *Activities, Interests, and Opinions* (AIO) yang dikemukakan oleh William D. Wells dan Douglas. Tigert (1971 dalam Suryani, 2013).

Perkembangan properti di kawasan Surabaya Timur juga tidak terlepas dari program Pemerintah Kota Surabaya terkait dengan proyek JLLT (Jalur

Lingkar Luar Timur) yang menghubungkan Bandara Internasional Juanda dengan kawasan kaki Jembatan Surabaya-Madura (Suramadu) dan Pelabuhan Tanjung Perak. Sehingga kawasan Surabaya Timur menjadi lahan yang sangat strategis bagi para pengembang properti untuk mendirikan perumahan karena dianggap memiliki nilai jual yang bagus dalam beberapa tahun kedepan. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya proyek-proyek perumahan dan apartemen yang dibangun di kawasan Surabaya Timur.

Diparanu Rucitra Apartemen (selanjutnya disebut DR Apartemen), merupakan salah satu apartemen kelas menengah yang resmi beroperasi pada akhir tahun 2012. Dibangun di kawasan Surabaya Timur dan menjadi apartemen kelas menengah pertama yang menjual unit apartemen lengkap dengan furnitur didalamnya. Hal ini menjadi daya tarik tersendiri ditengah pesatnya pembangunan apartemen di kawasan Surabaya Timur dengan fasilitas hunian yang beragam. Peminatnya pun cukup tinggi meskipun dibangun di wilayah permukiman baru yang jauh dari akses jalan raya dan memiliki fasilitas yang tidak selengkap apartemen-apartemen di sekitarnya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Apartemen merupakan salah satu solusi hunian akibat terbatasnya lahan peruntukan hunian. Di Surabaya, pembangunan apartemen selain dipengaruhi faktor pemenuh kebutuhan hunian juga dipengaruhi oleh faktor gaya hidup yang berkembang di masyarakat. Para pengembang properti membangun apartemen di berbagai lokasi yang strategis dan melengkapinya dengan berbagai macam fasilitas dan kelebihan. Fenomena ini menyebabkan minat masyarakat terhadap apartemen cukup tinggi. Hal ini bisa dilihat pada tingkat penjualan apartemen yang rata-rata sudah mencapai target penjualan sekitar 80-90 persen. Namun faktanya tidak semua masyarakat menengah keatas memilih untuk tinggal di apartemen. Hal ini dapat dilihat dari tingkat okupansi apartemen di Surabaya yang rata-rata masih dibawah 50 persen (kabarbisnis.com, 2009). Hal ini juga berlaku di DR Apartemen, dengan fasilitas dan kelebihan hunian yang tidak sebaik apartemen lainnya, juga memiliki tingkat okupansi dibawah 50 persen, namun mengalami peningkatan mencapai kurang lebih 60 persen pada saat *weekend*

(survei dan wawancara, 2014). Dari rincian tersebut dapat disimpulkan inti permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu tingginya minat masyarakat terhadap apartemen khususnya DR Apartemen, bertolak belakang dengan keinginan masyarakat untuk tinggal di apartemen.

### **1.3 Pertanyaan Penelitian**

Dari rumusan masalah diatas, dapat dipertanyakan beberapa hal sebagai berikut :

1. Bagaimana gaya hidup pemilik atau penghuni DR Apartemen yang memutuskan untuk memiliki atau menghuni DR Apartemen?
2. Apakah tren gaya hidup tinggal di apartemen kelas menengah mempengaruhi masyarakat untuk memilih tinggal di apartemen?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Penelitian bertujuan untuk :

1. Mengetahui gaya hidup pemilik atau penghuni dalam memutuskan untuk tinggal atau tidak tinggal di DR Apartemen.
2. Mengetahui hubungan gaya hidup masyarakat dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen kelas menengah.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

#### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat membagi kelompok-kelompok pembeli yang potensial melalui pendekatan gaya hidup AIO (*Activity, Interest, Opinion*) sehingga dapat memperkuat pernyataan Kotler (2006) mengenai segmentasi pasar yang dibagi ke dalam kelompok-kelompok yang khas berdasarkan kebutuhan, karakteristik, atau perilaku. Dari segmentasi pasar yang telah ditentukan dapat mempengaruhi *targeting* dan *positioning* pasar, sesuai dengan strategi pemasaran modern STP (*Segmenting, Targeting, Positioning*).

### 1.5.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini merupakan bentuk proyek kerjasama peneliti dengan pihak pengembang DR Apartemen. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang gaya hidup masyarakat yang tinggal di apartemen dan kecenderungan apa saja yang menjadi faktor utama dalam memilih tinggal apartemen. Dan hasil dari penelitian ini akan digunakan oleh pihak pengembang sebagai analisa segmentasi penghuni yang akan dituju terkait untuk pengembangan proyek apartemen yang serupa di wilayah yang sama pada tahun 2015 mendatang.

## 1.6 Lingkup Penelitian

### 1.6.1 Lingkup Lokasi

Lingkup kawasan penelitian terletak di kawasan Surabaya Timur, dengan DR Apartemen sebagai studi kasus dan apartemen-apartemen kelas menengah lainnya di kawasan Surabaya Timur sebagai pembandingnya.

### 1.6.2 Lingkup Bidang Keilmuan

Bidang keilmuan yang utamanya adalah bidang keilmuan arsitektur, khususnya yang terkait dengan perumahan dan permukiman. Selain itu, terdapat pula kaitan dengan bidang keilmuan lain, seperti ilmu sosial.

### 1.6.3 Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan pada penelitian ini difokuskan pada gaya hidup penghuni/pemilik apartemen dengan keputusan untuk memiliki/tinggal di apartemen. Serta gaya hidup yang terbentuk di lingkungan apartemen tersebut.

## **BAB 2**

### **KAJIAN TEORI DAN PUSTAKA**

Apartemen merupakan jenis hunian yang berkembang dalam beberapa tahun terakhir dimana salah satu faktor penyebabnya adalah gaya hidup dan kebutuhan hunian masyarakat saat ini. Dari kajian Bab 1 mengenai latar belakang penelitian, ditemukan beberapa permasalahan penelitian terkait dengan kecenderungan masyarakat menengah keatas dalam membeli apartemen. Dalam bab ini akan dijelaskan kajian-kajian teori yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **2.1 Kajian Umum**

Perkembangan apartemen di Indonesia terutama di kota Surabaya telah menjadi suatu fenomena tersendiri di dalam perkembangan pola perumahan dan permukiman. Dalam perkembangannya, apartemen di Surabaya tumbuh sangat cepat seiring dengan tren dan kebutuhan masyarakat Surabaya yang juga semakin meningkat (neraca.co.id, 9 Juni 2012). Apartemen tidak lagi merupakan salah satu alternatif hunian namun sudah menjadi bagian dari gaya hidup. Masyarakat perkotaan khususnya golongan menengah keatas menganggap hunian tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga sebagai simbol kemampuan ekonomi dan gaya hidup. Dari fenomena ini menimbulkan berbagai macam topik penelitian tentang gaya hidup masyarakat perkotaan dan apartemen (Tabel 2.1).

Tabel 2.1 Penelitian tentang Gaya Hidup dan Apartemen

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Penelitian
1	Mardiani dan Sihombing (2007)	City Walk dalam Gaya Hidup Perkotaan	City walk Ruang terbuka kota	Tinjauan langsung di lapangan/survey. Metode pendekatan melalui studi literatur yang diperoleh dari buku referensi, makalah, penulisan ilmiah, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan internet sebagai sumber data sekunder.
2	Listyorini, Sari (2012)	Analisis Faktor-Faktor Gaya Hidup dan Pengaruhnya terhadap Pembelian Rumah Sehat Sederhana (Studi pada Pelanggan Perumahan Puri Dinar Mas PT. Ajisaka di Semarang)	Gaya hidup Rumah sehat sederhana Keputusan pembelian hunian	Teknik sampling menggunakan metode <i>Proportional Stratified Random Sampling</i> Pendekatan menggunakan faktor AIO
3	Anggraeni (2010)	Perumusan Pola Lokasi Apartemen Menengah Atas di Surabaya	Pertumbuhan apartemen di Surabaya Perumusan pola lokasi apartemen untuk mengatur perkembangan apartemen di Surabaya.	Teknik analisa Likert untuk memberi input dalam perumusan pola lokasi apartemen menengah atas di Surabaya.

Sumber :  
 Jurnal Ilmiah Arsitektur, Universitas Pelita Harapan, Volume 4, 2007  
 Jurnal Administrasi Bisnis, Universitas Diponeoro, Volume 1, 2012  
 Tugas Akhir, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2010

Dalam penelitian Mardiani dan Sihombing (2007), disimpulkan bahwa gaya hidup masyarakat kota merupakan kerangka acuan yang secara disadari maupun tidak disadari dibentuk oleh individu yang relatif bebas kaitannya dengan aspek-aspek struktural tertentu. Kerangka acuan ini akan memperkuat identitas serta gaya komunikasi individu dan selanjutnya memungkinkan orang mengikuti suatu pola tingkah laku tertentu. Konsep gaya hidup menjadi penting karena konsep ini berguna untuk memberi pemahaman yang lebih rinci terhadap gradasi dari orang-orang yang hidup di perkotaan.

Dalam penelitian Listyorini (2012), disimpulkan bahwa pendekatan gaya hidup dengan metode AIO secara bersama-sama mempunyai pengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian hunian. Faktor aktivitas dengan indikator komunitas sosial berpengaruh signifikan dalam keputusan membeli hunian. Faktor minat dengan indikator keluarga dan Faktor opini dengan indikator lokasi juga berpengaruh signifikan dalam keputusan membeli hunian. Untuk pengembang, faktor-faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli hunian dapat digunakan sebagai dasar atau acuan untuk mengembangkan produknya.

Dalam penelitian Anggraeni (2010), disimpulkan bahwa seiring dengan pertumbuhan penduduk yang makin meningkat, keterbatasan lahan, dan pola gaya hidup masyarakat di Kota Surabaya, maka meningkat pula pembangunan apartemen menengah atas di Surabaya yang tersebar baik di lokasi pusat, transisi, maupun pinggiran. Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah dalam menyusun pedoman/kebijakan/regulasi yang mengatur pembangunan apartemen. Sehingga untuk selanjutnya pembangunan apartemen di kota-kota besar seperti Surabaya dapat lebih terarah.

Dari beberapa penelitian terdahulu, gaya hidup menjadi faktor penting disetiap aspek kehidupan di perkotaan, termasuk dalam menentukan hunian. Gaya hidup memiliki peran yang cukup signifikan terhadap keputusan untuk menentukan hunian rumah. Sejauh ini belum ada penelitian yang mencari keterkaitan gaya hidup dengan tren tinggal apartemen yang sedang berkembang saat ini, sehingga dalam penelitian ini akan diteliti hubungan gaya hidup masyarakat menengah keatas dengan tren tinggal di apartemen yang sedang berkembang di Surabaya.

## 2.2 Masyarakat Perkotaan

Perkembangan apartemen di Surabaya tidak terlepas dari masyarakat sebagai konsumen. Perhatian khusus masyarakat kota tidak terbatas pada aspek-aspek seperti pakaian, makanan dan perumahan, tetapi mempunyai perhatian lebih luas lagi. Hal ini disebabkan karena pandangan masyarakat kota (Harwantiyoko, 1997). Masyarakat perkotaan adalah masyarakat yang hidup di daerah perkotaan. Walaupun rumah tinggalnya berada di pinggiran kota, akan tetapi bila kegiatan utamanya berorientasi dan dilaksanakan di pusat kota maka dapat digolongkan sebagai masyarakat perkotaan (Abdul Malik, 2009).

Menurut Adisasmita (2010), kota adalah suatu permukiman yang relatif besar, padat dan permanen, dihuni oleh orang-orang yang heterogen kedudukan sosialnya. Karena jumlah penduduknya dan kepadatannya, keadaan daerahnya merupakan tempat tinggal permanen dan sifat yang heterogin di kota, maka hubungan sosial menjadi longgar dan acuh dan tidak pribadi (*impersonal relations*). Adapun beberapa ciri yang menonjol pada masyarakat kota (Harwantiyoko, 1997), yaitu :

1. Kehidupan keagamaan berkurang bila dibandingkan dengan kehidupan keagamaan di desa. Kegiatan-kegiatan keagamaan hanya setempat di tempat-tempat peribadatan. Sedangkan di luar itu, kehidupan masyarakat berada dalam lingkungan ekonomi, perdagangan.
2. Masyarakat kota pada umumnya dapat mengurus dirinya sendiri tanpa harus bergantung pada orang-orang lain. Yang terpenting di sini adalah manusia perorangan atau individu.
3. Pembagian kerja lebih tegas dan mempunyai batas-batas yang nyata.
4. Kemungkinan-kemungkinan untuk mendapatkan pekerjaan juga lebih banyak diperoleh masyarakat kota daripada masyarakat desa. Hal ini disebabkan karena pembagian pekerjaan di kota lebih banyak berdasarkan tingkat keahlian.
5. Jalan pikiran rasional yang pada umumnya dianut masyarakat perkotaan, menyebabkan bahwa interaksi-interaksi yang terjadi lebih didasarkan pada faktor kepentingan pribadi.

6. Jalan kehidupan yang cepat di kota, mengakibatkan pentingnya faktor waktu bagi masyarakat kota, sehingga pembagian waktu yang teliti sangat penting, untuk dapat mengejar kebutuhan-kebutuhan individu.
7. Perubahan-perubahan sosial tampak dengan nyata di kota, sebab kota biasanya terbuka dalam menerima pengaruh dari luar.

Dari beberapa penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat kota adalah masyarakat yang melakukan aktifitas sehari-harinya di kota. Dalam menyikapi suatu kebutuhannya, masyarakat perkotaan cenderung melihat dari berbagai aspek yang menguntungkan sehingga perlu banyak pertimbangan sebelum mengambil suatu keputusan. Masyarakat perkotaan memiliki hubungan sosial yang longgar, acuh dan individual.

#### 2.2.1 Kebutuhan Masyarakat Perkotaan

Salah satu penyebab banyaknya pembangunan apartemen di Surabaya adalah permintaan kebutuhan hunian di Surabaya yang tinggi. Manusia pada dasarnya mempunyai kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi agar hidup dengan nyaman. Target yang harus dipenuhi adalah memenuhi ukuran standar kenyamanan manusia (Kartono, 2000). Menurut Maslow (1973 dalam Lisa W., 2011), manusia memiliki lima tingkat kebutuhan hidup yang akan selalu berusaha untuk dipenuhi selama hidupnya. Lima tingkatan kebutuhan dasar menurut teori Maslow adalah sebagai berikut:

1. Kebutuhan Fisiologis. Merupakan kebutuhan biologis yang terdiri dari kebutuhan oksigen, makanan, air, dan suhu tubuh relatif konstan. Kebutuhan ini dinamakan juga kebutuhan dasar (*basic needs*). Jika kebutuhan dasar ini relatif sudah tercukupi, maka akan timbul kebutuhan yang lebih tinggi yaitu kebutuhan akan rasa aman (*safety needs*).
2. Kebutuhan Rasa Aman. Jenis kebutuhan yang kedua ini berhubungan dengan jaminan keamanan, stabilitas, perlindungan, struktur, keteraturan, situasi yang bisa diperkirakan, bebas dari rasa takut dan cemas dan sebagainya. Sebuah hunian diharapkan dapat memberikan perlindungan pada penghuninya dari keadaan lingkungan yang tidak diinginkan.

3. **Kebutuhan Sosial.** Sebagai makhluk sosial, manusia ingin diterima oleh masyarakat dan lingkungannya. Oleh karena itu, manusia perlu untuk berinteraksi dan berafiliasi satu dengan yang lainnya. Hunian dalam perkembangannya dibentuk sebagai tempat untuk berinteraksi dengan orang-orang sekitar, perkembangan hunian ini disesuaikan dengan budaya setempat, misalnya pengadaan ruang publik sebagai sarana interaksi dengan orang-orang disekitarnya.
4. **Kebutuhan Esteem.** Meliputi kebutuhan akan kekuasaan, status, harga diri, *prestige*, dimana orang merasa perlu untuk mendapat pengakuan dari orang lain. Ketika kebutuhan ini terpenuhi, orang merasa percaya diri dan berharga. Pada sebagian besar kebudayaan, hunian dapat menjadi sebuah penanda status penghuninya. Sedangkan dalam kehidupan perkotaan hunian mencerminkan status sosial atau status ekonominya. Terdapat pemahaman bahwa hunian yang lebih baik menunjukkan tingkatan yang lebih tinggi pula, walaupun penilaiannya masih menjadi tolok ukur yang subjektif.
5. **Kebutuhan Aktualisasi Diri.** Merupakan keinginan untuk memperoleh kepuasan dengan dirinya sendiri, untuk menyadari semua potensi dirinya, untuk menjadi apa saja yang dapat dilakukannya, dan untuk menjadi kreatif dan bebas mencapai puncak prestasi potensinya. Hunian bukan hanya sebagai tempat tinggal namun juga menjadi sarana manusia dalam mengaktualisasikan dirinya sehingga hunian harus mencerminkan dan menjadi simbol keberadaan penghuninya.

Tabel 2.2 Prosentasi Pemuas Kebutuhan

No	Kebutuhan Terpuaskan	Prosentase Terpuaskan Sampai
1	<i>Psychological Needs</i>	85%
2	<i>Safety Needs</i>	70%
3	<i>Love Needs / Belonging-Ness</i>	50%
4	<i>Esteem Needs</i>	40%
5	<i>Self actualization needs</i>	10%

Sumber : Lisa, W (2011)

Dalam penelitian ini, masyarakat perkotaan yang menghuni/memiliki apartemen menengah keatas dapat dimasukkan kedalam tingkatan kebutuhan *self esteem*. Hal ini dapat dilihat karena masyarakat perkotaan golongan menengah keatas sudah mencapai taraf ekonomi yang cukup sehingga dalam memilih suatu hunian, aspek yang mereka perhatikan tidak hanya berfungsi sebagai hunian tetapi juga berfungsi lebih dari itu.

Dari penjelasan diatas, dapat ditarik sebuah hipotesa bahwa perkembangan apartemen di Surabaya berdasarkan teori Maslow (1973 dalam Lisa W., 2011) disebabkan karena faktor kepribadian dimana gaya hidup tuntutan masyarakat perkotaan sebagai konsumen untuk cenderung membutuhkan hunian yang bisa berfungsi juga sebagai sarana aktualisasi diri.

### 2.2.2 Masyarakat Kelas Menengah

Banyaknya pembangunan apartemen di Surabaya cenderung dibangun untuk masyarakat kelas menengah keatas. Menurut Yuswohady (2012), masyarakat kelas menengah sering diidentikkan sebagai kelompok masyarakat yang memiliki rumah dan layanan kesehatan mapan, menikmati pendidikan layak (termasuk pendidikan tinggi) untuk anak-anak mereka, serta memiliki dana pensiun yang cukup dan *job security* yang memadai. Mereka juga memiliki pendapatan berlebih (*discretionary income*). Secara umum ada dua pendekatan untuk mendefinisikan kelas menengah, yaitu pendekatan absolut dan relatif. Thurow (1987, dalam Yuswohady, 2012) mendefinisikan kelas menengah di Amerika Serikat sebagai kelompok masyarakat yang memiliki pendapatan dalam rentang antara 75% dan 125% dari median pendapatan per kapita. Jadi, batas bawah (*floor*) dari kelas menengah menurut definisi itu sebesar 75% dari angka median pendapatan per kapita, sedangkan batasan atasnya sebesar 125% dari angka median pendapatan per kapita.

Easterly (2001, dalam Yuswohady, 2012) mendefinisikan kelas menengah dengan membagi penduduk menjadi lima kelompok pengeluaran konsumsi yang sama (*quintile*), dari kelompok masyarakat termiskin hingga terkaya. Kelas menengah diperoleh dengan mengeluarkan *quintile* terbawah (20% kelompok masyarakat termiskin) dan *quintile* teratas (20% kelompok masyarakat

terkaya). Jadi, kelas menengah adalah kelompok masyarakat yang memiliki pengeluaran per kapita di *quintile* kedua, ketiga dan keempat. Kelemahan pendekatan relatif adalah setiap negara memiliki angka median pendapatan yang berbeda-beda sehingga definisi kelas menengah dari berbagai negara akan berbeda-beda. Pendekatan absolut memperbaiki kelemahan itu dengan menetapkan rentang pendapatan atau pengeluaran tertentu untuk mendefinisikan kelas menengah.

Milanovic dan Yitzhaki (2002, dalam Yuswohady, 2012) menggunakan pendapatan per kapita dengan rata-rata masyarakat Brazil dan Italia sebagai batasan bawah (*floor*) dan atas (*ceiling*) untuk mendefinisikan kelas menengah. Definisi itu menghasilkan angka rentang pendapatan per kapita per hari kelas menengah sekitar \$12-50 (berdasarkan *purchasing-power parity*, PPP, tahun 2000). Duflo (2008, dalam Yuswohady, 2012) mendefinisikan kelas menengah dengan dua alternatif angka absolut yaitu rentang pendapatan per kapita per hari \$2-4 dan \$6-10. Ravallion (2009, dalam Yuswohady, 2012) dari Bank Dunia menggunakan batas bawah berupa median garis kemiskinan di 70 negara berkembang sebagai batas bawah, yaitu pendapatan per kapita per hari sebesar \$2 (PPP, 2005), sedangkan untuk batas atas menggunakan angka batas garis kemiskinan di Amerika Serikat sebesar \$13. Karena menggunakan batas antara kemiskinan di Amerika Serikat, definisi itu cocok diterapkan untuk negara-negara berkembang.

Definisi yang lebih cocok untuk negara-negara Asia dikeluarkan oleh Asia Development Bank (ADB). ADB (2010, dalam Yuswohady, 2012) mendefinisikan kelas menengah dengan rentan pengeluaran per kapita sebesar \$2-20. Rentang pengeluaran itu dibagi kedalam tiga kelompok, yaitu masyarakat kelas menengah bawah (*lower-middle class*) dengan pengeluaran per kapita per hari sebesar \$2-4 (sekitar Rp.540.000 hingga Rp.1.100.000/bulan), kelas menengah tengah (*middle-middle class*) sebesar \$4-10 (Rp.1.100.000 hingga Rp.2.700.000/bulan), dan kelas menengah atas (*upper-middle class*) sebesar \$10-20 (Rp.2.700.000 hingga Rp.5.400.000).

### 2.3 Gaya Hidup

Gaya hidup masyarakat kota yang cenderung ke arah *prestise* menjadi salah satu faktor yang menyebabkan tingginya pertumbuhan apartemen di Surabaya. Menurut Noviar (1997 dalam Mardiani, 2007), setiap individu berhak untuk menentukan sendiri tujuan hidup, nilai-nilai, serta kelompok masyarakatnya. Hal ini yang kemudian membentuk apa yang dinamakan gaya hidup. Gaya hidup merupakan kerangka acuan yang secara disadari maupun tidak disadari dibentuk oleh individu yang relatif bebas kaitannya dengan aspek-aspek struktural tertentu. Kerangka acuan ini akan memperkuat identitas serta gaya komunikasi individu dan selanjutnya memungkinkan orang mengikuti suatu pola tingkah laku tertentu. Faktor-faktor yang secara signifikan mempengaruhi terbentuknya gaya hidup adalah usia, jenis pekerjaan, status perkawinan, pendidikan, dan pendapatan.

Menurut Chaney (1996, dalam Arifin, 2013) gaya hidup adalah cara yang dipilih seseorang untuk mengekspresikan dirinya. Bentuk sosial gaya hidup tidak merepresentasikan suatu tipe entitas tunggal, tetapi lebih mengarah pada suatu bentuk “pengetahuan lokal” yang coba dipecahkan. Menurut Jenkis dalam Chaney (1996, dalam Arifin, 2013), dalam studi etnografisnya mengidentifikasi tiga gaya hidup berdasarkan latar belakang keluarga, mobilitas antar generasi, pendidikan dan catatan kriminal. Jenkis juga mengemukakan bagaimana perbedaan orientasi terhadap ambisi, kehormatan, dan tatanan sosial yang terungkap dan terkait dalam hal perbedaan cita rasa, waktu luang, gaya berpakaian dan kebutuhan yang dirasakan menjauhkan mereka dari budaya aslinya. Jadi melihat tipe gaya hidup suatu masyarakat sangat tergantung dari latar belakang budaya konteksnya.

Selanjutnya Newmark dan Thompson (1977, dalam Arifin, 2013) menyatakan bahwa gaya hidup dipengaruhi oleh faktor usia, pekerjaan, status perkawinan, pendidikan, ekonomi, dan status sosial. Michelson dan Reed (1970, dalam Rapoport, 2005) menjelaskan bahwa gaya hidup dapat dilihat sebagai sebuah hasil dari pilihan tentang bagaimana mengalokasikan sumber-sumber, bukan hanya ekonomi, tetapi juga waktu, upaya, perlibatan dan sebagainya.

Untuk memahami bagaimana gaya hidup, sekelompok masyarakat diperlukan program atau instrumen untuk mengukur gaya hidup yang

berkembang, sebagaimana yang ditulis oleh Haryanto (2005, dalam Listyorini, 2012) mengindikasikan tiga pendekatan untuk mengeksplorasi profil gaya hidup yaitu *Pendekatan Analitis dan Sintesis*, *Pendekatan Value and Lifestyle (VALS)*, dan *Pendekatan Activities, Interests, and Opinions (AIO)*.

Menurut Listyorini (2012), pendekatan *Analitis dan Sintesis* menjelaskan lima dimensi untuk mengungkap gaya hidup, yaitu morfologi, hubungan sosial, domain, makna, dan *style*. Morfologi menjelaskan aspek-aspek sejauh mana individu menggunakan kota dan fasilitasnya. Hubungan sosial adalah aspek-aspek yang berkaitan dengan hubungan sosial individu, misalnya seberapa banyak lingkaran pergaulan individu. Domain adalah aspek-aspek yang berkaitan dengan aktivitas individu dalam lingkungan sosial, serta perannya dalam masyarakat. Makna adalah aspek-aspek yang berkaitan dengan aktivitas individu dalam memberikan makna tertentu atau yang mendasari perilakunya. *Style* yaitu yang berkaitan dengan dimensi yang menampilkan aspek-aspek dari gaya hidup, misalnya penggunaan simbol-simbol tertentu terhadap obyek-obyek di sekitarnya.

Pendekatan *Value and Lifestyle (VALS)* adalah salah satu contoh pendekatan segmentasi gaya hidup yang lain. Menurut Kunto (2006), pendekatan ini menggunakan gabungan beberapa teori, yaitu:

1. Teori hirarki kebutuhan manusia yang dikembangkan oleh Abraham H. Maslow. Menurut teori ini, ada lima tingkat kebutuhan yang dilalui oleh manusia secara bertingkat. VALS mengidentifikasi nilai-nilai (*values*) yang dianut masyarakat pada setiap tingkat kebutuhan tersebut.
2. Teori tentang dorongan-dorongan kepribadian (*The Inner and Outer Directed Personality Theory*) yang diperkenalkan oleh Riesman, Glazer dan Denney (1950, dalam Kunto, 2006). Di dalam VALS, terminologi *other directed* diubah menjadi *outer directed* (dorongan dari luar).

Pendekatan *Activities, Interests, and Opinions* menurut Kasali (1998, dalam Susanto, 2013), para peneliti pasar yang menganut pendekatan gaya hidup cenderung mengklasifikasikan konsumen berdasarkan variabel-variabel AIO, yaitu aktifitas, *interest/minat*, dan opini. Pertanyaan aktivitas, menanyakan apa yang dilakukan konsumen, apa yang dibeli konsumen, dan bagaimana konsumen

menghabiskan waktunya. Pertanyaan minat, menanyakan preferensi dan prioritas konsumen. Adapun pertanyaan opini, menanyakan pandangan dan perasaan konsumen mengenai berbagai topik kejadian-kejadian yang berlangsung di lingkungan sekitar, masalah ekonomi, sosial dan moral. Dimensi pengukuran gaya hidup secara lengkap disajikan pada tabel berikut :

Tabel 2.3 Dimensi Pengukuran Gaya Hidup AIO

<b>Aktivitas</b>	<b>Minat</b>	<b>Opini</b>	<b>Demografi</b>
Pekerjaan	Keluarga	Mereka sendiri	Usia
Hobi	Hunian	Masalah sosial	Pendidikan
Kegiatan sosial	Pekerjaan	Politik	Pendapatan
Liburan	Komunitas	Bisnis	Jabatan
Hiburan	Rekreasi	Ekonomi	Ukuran keluarga
Keanggotaan klub	Mode	Pendidikan	Tempat tinggal
Komunitas	Makanan	Produk	Geografi
Belanja	Media	Masa depan	Ukuran kota
Olah raga	Prestasi	Budaya	Tahap daur hidup

Sumber :William D. Wells dan Douglas. Tigert (1971). "Activities, Interest, and Opinions", *Journal of Advertising Research* 11,pp. 27-35 (dalam Suryani, 2013)

Dari kajian tentang gaya hidup diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam penelitian ini jenis pendekatan yang paling cocok adalah pendekatan AIO, karena pendekatan ini menggunakan variabel-variabel yang dapat mengukur gaya hidup masyarakat menengah keatas sebagai konsumen, terutama dalam menentukan hunian yang sesuai dengan gaya hidupnya.

#### **2.4 Pemilihan Lokasi Hunian**

Pendekatan gaya hidup diatas dapat memberikan gambaran tentang hunian yang akan dipilih sesuai dengan pola gaya hidup masyarakat menengah keatas. Yudhohusodo (1991 dalam Ismail 2003), hunian adalah hal yang langsung menyangkut berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia. Beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan adalah kependudukan, pertanahan, daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan dan perundang-undangan, swadaya dan swakarsa serta peran masyarakat dalam pembangunan perumahan. Faktor

perubahan nilai-nilai budaya masyarakat juga sangat berpengaruh pada pembangunan perumahan, hal ini jelas terlihat pada masyarakat perkotaan, karena sifatnya yang dinamis dan pluralistik, masyarakat kota mempunyai ciri budaya yang beraneka ragam.

Hunian memiliki fungsi dan peranan yang penting, Yeates dan Garner (1980, dalam Ismail 2003) berpendapat bahwa terdapat beberapa variabel yang mempengaruhi keputusan seseorang dalam menentukan lokasi hunian, yaitu:

1. Posisi dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi, pendidikan, pekerjaan dan penghasilan.
2. Lingkup hunian, mencakup nilai, kualitas dan tipe rumah.
3. Lingkup komunitas
4. Lingkup fisik atau lokasi rumah.

Menurut Koestoer (1997, dalam Ismail, 2003) bahwa faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi hunian. Dalam studi pengambilan keputusan terhadap pilihan lokasi, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan kekeluargaan juga turut mempengaruhi pengambilan keputusan tempat tinggal. Kotler dan Keller (2009 dalam Ong, 2011) berpendapat bahwa faktor yang mempengaruhi perilaku pembelian antara lain faktor budaya, faktor sosial, faktor kepribadian dan faktor psikologi. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada tabel berikut.

Tabel 2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perilaku Pembelian

<b>Budaya</b>	<b>Sosial</b>	<b>Kepribadian</b>	<b>Psikologi</b>
Kultur Sub Budaya Kelas Sosial	Kelompok Acuan Keluarga Peran Status	Usia dan Tahap Siklus Hidup Pekerjaan Keadaan Ekonomi Gaya Hidup Kepribadian dan Konsep Diri	Motivasi Persepsi Pembelajaran Ingatan

Sumber : Kotler dan Amstrong, (2004 dalam Ong, 2011)

Menurut Heismstra dan Mc. Farlins (1974, dalam Junus, 2010) menyatakan, secara psikologis orang akan merasa nyaman dan cocok tinggal di suatu tempat apabila :

1. Lokasi di sekitar unit hunian dipandang sebagai suatu kesatuan dari tempat tinggal (*sence of localism*). Diterangkan bahwa lingkungan eksternal menjadi sebuah perluasan dari rumah, seperti *personal space*, *privacy*, *territorial* dan sebagainya walaupun kadang bersifat mudah berubah.
2. Area perumahan menunjukkan sebuah kerangka untuk sebuah perluasan dan bertautan dengan susunan ikatan sosial yang melayani sebagai sumber kepentingan untuk menjadi nyaman.
3. Terdapat 5 (lima) kategori kenyamanan lingkungan permukiman :
  - Kepadatan lingkungan permukiman (*neighbourhood density*)
  - Akses ke fasilitas (*accessibility of facilities*)
  - Rumah penghuni (*respondent home*)
  - Kecocokan sosial (*social compability*)
  - Tingkat pemeliharaan lingkungan perumahan (*neighbourhood maintenance level*)

Dari kajian mengenai pemilihan lokasi hunian, peneliti akan mencari faktor-faktor yang menjadi pertimbangan utama masyarakat menengah keatas dalam menentukan hunian, khususnya dalam memutuskan untuk memiliki/tinggal di apartemen. Dan apabila dikaitkan dengan kajian sebelumnya, yaitu mengenai teori Maslow (1973 dalam Lisa W., 2011), dapat disimpulkan bahwa masyarakat menengah keatas berada di tingkat kebutuhan *self esteem*. Sehingga dalam menentukan lokasi hunian tidak terpaku pada fungsi utama hunian, namun juga memikirkan aspek yang lebih luas.

## **2.5 Apartemen**

Dalam ACT Planning & Land Authority (2005), apartemen adalah sebuah hunian individu dalam sebuah bangunan yang berisi dua tempat tinggal atau lebih dan bukan merupakan *attached house*. Digunakan untuk tempat tinggal tetap maupun tempat tinggal komersial. Menurut Stein (1967, dalam Noviandisti,

2012), apartemen adalah sebuah ruangan atau beberapa susunan dalam beberapa jenis yang memiliki kesamaan dalam suatu bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal. Menurut Chiara (1984), unit apartemen adalah ruangan kecil atau ruangan terpisah yang mungkin memiliki fungsi ganda. Dapat digunakan sebagai ruang kerja, ruang keluarga, ruang keperluan umum atau ruang tambahan tempat tidur. Sebuah *apartment* atau *flat* adalah sejenis unit perumahan mandiri (jenis perumahan *real estate*) yang hanya menempati bagian dari sebuah bangunan. Apartemen mempunyai berbagai macam istilah atau sebutan yang berbeda seperti *apartment building*, *apartment house*, *block of flats*, *tower block*, *high-rise* atau, kadang disebut juga sebagai *mansion block*, terutama jika itu terdiri dari banyak apartemen untuk disewakan (id.wikipedia.org, 2 Februari 2011). Menurut UURS No. 16 Tahun 1985 menjelaskan bahwa apartemen adalah gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horisontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.

Secara umum dapat disimpulkan apartemen adalah suatu bangunan bertingkat lebih dari satu yang digunakan sebagai hunian tetap maupun hunian komersial. Memiliki susunan dan beberapa jenis unit hunian yang sama dimana unit hunian tersebut cenderung memiliki fungsi ganda sesuai dengan kebutuhan penghuninya. Terdapat perbedaan antara apartemen satu dengan apartemen lainnya, misalnya pada tinggi bangunan, fasade, fasilitas yang disediakan, struktur yang digunakan, dan kelas apartemen. Namun secara garis besar apartemen menurut Noviandisti (2012) memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memiliki jumlah lantai lebih dari satu.
2. Terdiri dari beberapa unit hunian dalam satu lantai
3. Setiap unit hunian terdiri atas minimal 3 macam ruangan yaitu ruang tidur, dapur dan kamar mandi.
4. Setiap penghuni akan saling berbagi fasilitas yang ada pada apartemen.
5. Sirkulasi vertikal berupa tangga atau lift, sementara sirkulasi horisontalnya berupa koridor.
6. Setiap unit akan mendapatkan jendela yang menghadap keluar.

Menurut Akmal (2007, dalam Noviandisti, 2012), apartemen berdasarkan kategori besar dan jenis bangunan, terdiri dari :

1. *High-Rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.
2. *Mid-Rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.
3. *Low-Rise* Apartemen. Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah kebawah.
4. *Walked-Up* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai. Apartemen ini kadang memiliki lift, tetapi juga bisa tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga besar ( keluarga inti ditambah dengan orang tua). Gedung apartemen hanya terdiri dari dua atau tiga unit apartemen.
5. *Garden* Apartemen. Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan tanaman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai ke taman. Biasanya untuk golongan menengah keatas.

Chiara (1986, dalam Noviandisti, 2012) mengklasifikasi apartemen berdasarkan kepemilikan :

1. Apartemen Sewa  
Pemilik membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, penghuni membayar uang sewa selama jangka waktu tertentu.
2. Apartemen Kondominium  
Penghuni membeli dan mengelola unit yang menjadi haknya, tidak ada batasan bagi penghuni untuk menjual kembali atau menyewakan unit

miliknya. Penghuni biasanya membayar uang pengelolaan ruang bersama yang dikelola oleh pemilik gedung.

### 3. Apartemen Koperasi

Apartemen dimiliki oleh koperasi, penghuni memiliki saham didalamnya sesuai dengan unit yang ditematinya. Bila penghuni pindah, ia dapat menjual sahamnya kepada koperasi atau calon penghuni baru dengan persetujuan koperasi. Biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh koperasi.

Dia juga mengklasifikasi apartemen berdasarkan pelayanannya :

#### 1. Apartemen Fully Service

Apartemen yang menyediakan layanan standar hotel bagi penghuninya, seperti laundry, catering, kebersihan, dll.

#### 2. Apartemen Fully Furnished

Apartemen yang menyediakan furniture/perabotan dalam unit apartemen.

#### 3. Apartemen Fully Furnished dan Fully Service

Merupakan penggabungan layanan dari kedua tipe diatas.

#### 4. Apartemen Building Only

Apartemen yang tidak menyediakan layanan ruang atau furniture.

Berdasarkan pengamatan, jenis apartemen yang banyak berkembang di Surabaya adalah jenis *High-Rise*, dan beberapa tipe *Low-Rise*. Surabaya memiliki dua jenis apartemen berdasarkan jenis kepemilikannya, yaitu apartemen sewa dan apartemen kondominium (apartemen milik). Namun pada kenyataannya, untuk bangunan apartemen yang sejak awal diperuntukkan sebagai apartemen sewa di Surabaya sangat sedikit. Sedangkan apartemen sewa yang banyak timbul saat ini sebagian besar berasal dari apartemen milik yang sengaja disewakan oleh pemilik unit apartemen. Dari segi pelayanannya, apartemen di Surabaya memiliki tiga kriteria tersebut diatas, yaitu Apartemen Fully Service, Apartemen Fully Furnished, dan Apartemen Building Only.

Apartemen Fully Service banyak terdapat pada bangunan apartemen kelas atas, dimana orientasi apartemen ini adalah memberikan kenyamanan dan pelayanan maksimal terhadap penghuni apartemen. Bentuk layanan yang

diberikan biasanya seperti yang terdapat pada hotel bintang lima, misalnya layanan catering, laundry, dan sebagainya. Sedangkan pada bangunan apartemen kelas menengah, layanan Fully Service hanya sebatas pada pelayanan ruang publik (kebersihan koridor, fasilitas umum, akses kedalam dan keluar unit apartemen, dll) Apartemen Fully Furnished dan Fully Service juga banyak terdapat pada bangunan apartemen kelas atas, dimana selain memberikan kenyamanan dan pelayanan maksimal, penghuni juga mendapatkan furnitur lengkap didalam unit apartemennya. Hal ini bertujuan untuk memberikan kemudahan penghuni agar tidak direpotkan dengan pengadaan furnitur yang dibutuhkan ketika akan menempati unit apartemen baru. Namun akhir-akhir ini pengembang di Surabaya juga mulai memberikan layanan Full Furnished untuk bangunan apartemen kelas menengah. Walaupun tidak selengkap seperti pada apartemen kelas atas, kehadiran apartemen Apartemen Fully Furnished dan Fully Service pada apartemen kelas menengah dapat menjadi daya tarik tersendiri dalam memilih apartemen kelas menengah. Hal ini dibuktikan dengan tingkat penjualan unit apartemen yang tinggi.

#### 2.4.1 Perkembangan Apartemen di Surabaya

Di Surabaya, maraknya pembangunan proyek-proyek properti papan atas, seperti apartemen/kondominium, melejit sejak 1994 dengan dibangunnya tujuh apartemen di Surabaya. Apartemen kini telah menjadi pilihan masyarakat modern di kota-kota besar seperti Surabaya. Hal ini terbukti dengan meningkatnya pembangunan apartemen, khususnya pada apartemen menengah atas yang menjadi produk properti yang banyak diminati masyarakat menengah atas Surabaya, dan angka potensi permintaan apartemen ini akan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk Kota Surabaya yang terus meningkat (Simanungkalit, 2002 dalam Anggraeni, 2010).

Saat ini, perkembangan di sektor properti khususnya apartemen cenderung terpusat di kawasan Surabaya Timur dan Surabaya Barat. Hal ini disebabkan harga tanah yang semakin naik terutama harga tanah di tengah kota sehingga para pengembang kini mencari lahan peruntukan hunian di kawasan-kawasan yang jauh dari pusat kota. Pembangunan di Surabaya Timur cenderung

membangun perumahan dan apartemen untuk segmentasi menengah keatas, hal ini dapat dilihat dari salah satu proyek pembangunan di kawasan Sukolilo yang dalam beberapa tahun terakhir banyak membangun beberapa apartemen dan perumahan. Salah satu faktor penyebab maraknya pembangunan apartemen dan perumahan di kawasan Surabaya Timur adalah pembangunan proyek JLLT (Jalur Lingkar Luar Timur) yang akan dimulai pada tahun 2014 yang akan menghubungkan Bandara Internasional Juanda, Kaki Jembatan Suramadu, dan Pelabuhan Tanjung Perak.

## 2.6 Kesimpulan

Apartemen adalah salah satu solusi hunian di lahan yang terbatas, dengan jumlah penduduk yang tinggi. Fenomena yang berkembang saat ini adalah meningkatnya pembangunan apartemen kelas menengah yang banyak diminati oleh masyarakat perkotaan kelas menengah keatas. Apartemen seiring perkembangannya juga mengalami evolusi yang dipengaruhi oleh gaya hidup masyarakat perkotaan. Hal ini didukung oleh teori Maslow (1973 dalam Lisa W., 2011) tentang tingkat kebutuhan hidup manusia. Perkembangan apartemen di Surabaya salah satunya disebabkan karena faktor kepribadian dimana gaya hidup tuntutan masyarakat perkotaan sebagai konsumen untuk cenderung membutuhkan hunian yang bisa berfungsi juga sebagai sarana aktualisasi diri. Mereka beranggapan bahwa apartemen saat ini adalah hunian yang *prestise* sehingga banyak masyarakat menengah keatas tertarik dengan apartemen. Untuk lebih memahami kajian teori yang telah dibahas berikut akan dirangkum dalam Sintesa Kajian Pustaka pada Tabel 2.5

Tabel 2.5 Sintesa Kajian Pustaka

No	Pendapat	Pernyataan
<b>Masyarakat Perkotaan</b>		
1	Harwantiyoko, 1997	<p>Perhatian khusus masyarakat kota tidak terbatas pada aspek-aspek seperti pakaian, makanan dan perumahan, tetapi mempunyai perhatian lebih luas lagi. Hal ini disebabkan karena pandangan masyarakat perkotaan.</p> <p>Ciri masyarakat perkotaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kehidupan keagamaan berkurang</li> <li>2. Mandiri</li> <li>3. Pembagian kerja jelas</li> <li>4. Banyak peluang kerja karena pembagiannya lebih banyak berdasarkan keahlian</li> <li>5. Pola pikir rasional, sehingga interaksi yang terjadi berdasarkan faktor kepentingan pribadi.</li> <li>6. Mobilitas yang tinggi</li> <li>7. Banyak perubahan-perubahan sosial dikarenakan masyarakat kota terbuka dengan pengaruh luar</li> </ol>
<b>Kebutuhan Masyarakat</b>		
2	Maslow, 1973 (dalam Lisa W., 2011)	<p>Lima tingkatan kebutuhan dasar menurut teori Maslow :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Basic needs</i>. Kebutuhan ini dinamakan juga kebutuhan dasar</li> <li>2. <i>Safety needs</i>. berhubungan dengan jaminan keamanan, stabilitas, perlindungan, struktur, keteraturan, situasi yang bisa diperkirakan, bebas dari rasa takut dan cemas dan sebagainya.</li> <li>3. <i>Love Needs / Belonging-Ness</i>. Manusia perlu untuk berinteraksi dan berafiliasi satu dengan yang lainnya.</li> <li>4. <i>Esteem Needs</i>. Meliputi kebutuhan akan kekuasaan, status, harga diri, <i>prestige</i>, dimana orang merasa perlu untuk mendapat pengakuan dari orang lain.</li> </ol> <p><i>Self actualization needs</i>. Merupakan keinginan untuk memperoleh kepuasan dengan dirinya sendiri, untuk menyadari semua potensi dirinya, untuk menjadi apa saja yang dapat dilakukannya, dan untuk menjadi kreatif dan bebas mencapai puncak prestasi potensinya.</p>
<b>Masyarakat Kelas Menengah</b>		
3	Asia Development Bank, 2010 (dalam Yuswohady, 2012)	<p>Mendefinisikan kelas menengah dengan rentan pengeluaran per kapita sebesar \$2-20. Rentang pengeluaran itu dibagi kedalam tiga kelompok, yaitu masyarakat kelas menengah bawah (<i>lower-middle class</i>) dengan pengeluaran per kapita per hari sebesar \$2-4 (sekitar Rp.540.000 hingga Rp.1.100.000/bulan), kelas menengah tengah (<i>middle-middle class</i>) sebesar \$4-10 (Rp.1.100.000 hingga Rp.2.700.000/bulan), dan kelas menengah atas (<i>upper-middle class</i>) sebesar \$10-20 (Rp.2.700.000 hingga Rp.5.400.000).</p>

No	Pendapat	Pernyataan
4	Yuswohady, 2012	Masyarakat kelas menengah sering diidentikkan sebagai kelompok masyarakat yang memiliki rumah dan layanan kesehatan mapan, menikmati pendidikan layak (termasuk pendidikan tinggi) untuk anak-anak mereka, serta memiliki dana pensiun yang cukup dan <i>job security</i> yang memadai. Mereka juga memiliki pendapatan berlebih ( <i>discretionary income</i> ).
<b>Gaya Hidup</b>		
5	Michelson dan Reed, 1970 (dalam Rapoport, 2005)	Gaya hidup dapat dilihat sebagai sebuah hasil dari pilihan tentang bagaimana mengalokasikan sumber-sumber, bukan hanya ekonomi, tetapi juga waktu, upaya, melibatkan dan sebagainya.
6	Newmark dan Thompson, 1977 (dalam Arifin, 2013)	Gaya hidup dipengaruhi oleh faktor : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Usia</li> <li>2. Pekerjaan</li> <li>3. Status perkawinan</li> <li>4. Pendidikan</li> <li>5. Ekonomi</li> <li>6. Status sosial</li> </ol>
7	Chaney, 1996 (dalam Arifin, 2013)	Gaya hidup adalah cara yang dipilih seseorang untuk mengekspresikan dirinya
8	Jenkis dalam Chaney, 1996 (dalam Arifin, 2013)	Melihat tipe gaya hidup suatu masyarakat sangat tergantung dari latar belakang budaya konteksnya. Gaya hidup dapat terbentuk dari : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Latar belakang keluarga</li> <li>2. Mobilitas antar generasi</li> <li>3. Pendidikan dan catatan kriminal</li> </ol>
9	Noviar, 1997 (dalam Mardiani, 2007)	Gaya hidup merupakan kerangka acuan yang secara disadari maupun tidak disadari dibentuk oleh individu yang relatif bebas kaitannya dengan aspek-aspek struktural tertentu selanjutnya memungkinkan orang mengikuti suatu pola tingkah laku tertentu. Faktor yang mempengaruhi terbentuknya gaya hidup : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Usia</li> <li>2. Jenis pekerjaan</li> <li>3. Status perkawinan</li> <li>4. Pendidikan</li> <li>5. Pendapatan</li> </ol>
<b>Pendekatan Gaya Hidup</b>		
10	William D. Wells dan Douglas. Tigert, 1971 (dalam Suryani, 2013)	Dimensi pengukuran gaya hidup secara lengkap : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aktivitas</li> <li>2. Minat</li> <li>3. Opini</li> <li>4. Demografi</li> </ol>
11	Kasali, 1998 (dalam Susanto, 2013)	Para peneliti pasar yang menganut pendekatan gaya hidup cenderung mengklasifikasikan konsumen berdasarkan variabel-variabel AIO, yaitu aktifitas, interest/minat, dan opini, dengan rincian :

No	Pendapat	Pernyataan
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aktivitas, menanyakan apa yang dilakukan konsumen, apa yang dibeli konsumen, dan bagaimana konsumen menghabiskan waktunya.</li> <li>2. Minat, menanyakan preferensi dan prioritas konsumen.</li> <li>3. Opini, menanyakan pandangan dan perasaan konsumen mengenai berbagai topik kejadian-kejadian yang berlangsung di lingkungan sekitar, masalah ekonomi, sosial dan moral.</li> </ol>
12	Kunto, 2006	<p>Pendekatan <i>Value and Lifestyle</i> (VALS) menggunakan gabungan beberapa teori, yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teori hirarki kebutuhan manusia yang dikembangkan oleh Abraham H. Maslow. Menurut teori ini, ada lima tingkat kebutuhan yang dilalui oleh manusia secara bertingkat. VALS mengidentifikasi nilai-nilai (<i>values</i>) yang dianut masyarakat pada setiap tingkat kebutuhan.</li> <li>2. Teori tentang dorongan-dorongan kepribadian (<i>The Inner and Outer Directed Personality Theory</i>) yang diperkenalkan oleh Riesman, Glazer dan Denney (1950). Di dalam VALS, terminologi <i>other directed</i> diubah menjadi <i>outer directed</i> (dorongan dari luar).</li> </ol>
13	Listyorini, 2012	<p>Pendekatan analitis dan sintesis menjelaskan lima dimensi untuk mengungkap gaya hidup, yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Morfologi. Menjelaskan aspek-aspek sejauh mana individu menggunakan kota dan fasilitasnya.</li> <li>2. Hubungan sosial. Menjelaskan aspek-aspek yang berkaitan dengan hubungan sosial individu, misalnya seberapa banyak lingkaran pergaulan individu.</li> <li>3. Domain. Menjelaskan aspek-aspek yang berkaitan dengan aktivitas individu dalam lingkungan sosial, serta perannya dalam masyarakat.</li> <li>4. Makna. Menjelaskan aspek-aspek yang berkaitan dengan aktivitas individu dalam memberikan makna tertentu atau yang mendasari perilakunya.</li> </ol> <p><i>Style</i>. Berkaitan dengan dimensi yang menampilkan aspek-aspek dari gaya hidup, misalnya penggunaan simbol-simbol tertentu terhadap obyek-obyek di sekitarnya</p>
<b>Keputusan Untuk Tinggal</b>		
14	Heismstra dan Mc. Farlins, 1974 (dalam Junus, 2010)	<p>Secara psikologis orang akan merasa nyaman dan cocok tinggal di suatu tempat apabila :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi di sekitar unit hunian dipandang sebagai suatu kesatuan dari tempat tinggal (<i>sence of localism</i>).</li> <li>2. Area perumahan yang nyaman.</li> <li>3. Terdapat 5 (lima) kategori kenyamanan lingkungan permukiman : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kepadatan lingkungan permukiman (<i>neighbourhood density</i>)</li> <li>- Akses ke fasilitas (<i>accessibility of facilities</i>)</li> </ul> </li> </ol>

No	Pendapat	Pernyataan
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rumah penghuni (<i>respondent home</i>)</li> <li>- Kecocokan sosial (<i>social compability</i>)</li> <li>- Tingkat pemeliharaan lingkungan perumahan (<i>neighbourhood maintenance level</i>)</li> </ul>
15	Yeates dan Garner, 1980 (dalam Ismail 2003)	<p>Terdapat beberapa variabel yang mempengaruhi keputusan seseorang dalam menentukan lokasi hunian, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Posisi dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi, pendidikan, pekerjaan dan penghasilan.</li> <li>2. Lingkup hunian, mencakup nilai, kualitas dan tipe rumah.</li> <li>3. Lingkup komunitas</li> </ol> <p>Lingkup fisik atau lokasi rumah</p>
16	Yudhohusodo, 1991 (dalam Ismail, 2003)	<p>Perumahan adalah hal yang langsung menyangkut berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia. Beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kependudukan</li> <li>2. Pertanahan</li> <li>3. Daya beli masyarakat</li> <li>4. Perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi</li> <li>5. Kelembagaan</li> <li>6. Peraturan dan perundang-undangan</li> <li>7. Swadaya dan swakarsa</li> <li>8. Peran masyarakat dalam pembangunan perumahan</li> </ol>
17	Koestoer, 1997 (dalam Ismail, 2003)	<p>Faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi hunian. Dalam pengambilan keputusan terhadap pilihan lokasi, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan kekeluargaan juga turut mempengaruhi pengambilan keputusan tempat tinggal.</p>
18	Kotler dan Keller, 2004 (dalam Ong, 2011)	<p>Faktor yang mempengaruhi perilaku pembelian :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Budaya</li> <li>2. Sosial</li> <li>3. Kepribadian</li> <li>4. Psikologi</li> </ol>
<b>Apartemen</b>		
19	Stein, 1967 (dalam Novianisti, 2012)	<p>Apartemen adalah sebuah ruangan atau beberapa susunan dalam beberapa jenis yang memiliki kesamaan dalam suatu bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal.</p>
20	Chiara, 1984	<p>Unit apartemen adalah ruangan kecil atau ruangan terpisah yang mungkin memiliki fungsi ganda. Dapat digunakan sebagai ruang kerja, ruang keluarga, ruang keperluan umum atau ruang tambahan tempat tidur.</p>
21	UURS No. 16 Tahun 1985	<p>Apartemen adalah gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horisontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan</p>

No	Pendapat	Pernyataan
22	Chiara, 1986	<p>secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.</p> <p>Mengklasifikasi apartemen berdasarkan kepemilikan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apartemen Sewa. Pemilik membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, penghuni membayar uang sewa selama jangka waktu tertentu.</li> <li>2. Apartemen Kondominium. Penghuni membeli dan mengelola unit yang menjadi haknya, tidak ada batasan bagi penghuni untuk menjual kembali atau menyewakan unit miliknya. Penghuni biasanya membayar uang pengelolaan ruang bersama yang dikelola oleh pemilik gedung.</li> <li>3. Apartemen Koperasi. Apartemen dimiliki oleh koperasi, penghuni memiliki saham didalamnya sesuai dengan unit yang ditempatinya. Bila penghuni pindah, ia dapat menjual sahamnya kepada koperasi atau calon penghuni baru dengan persetujuan koperasi. Biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh koperasi.</li> </ol> <p>Mengklasifikasi apartemen berdasarkan pelayanannya :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apartemen Fully Service. Apartemen yang menyediakan layanan standar hotel bagi penghuninya, seperti laundry, catering, kebersihan, dll.</li> </ol> <p>Apartemen Fully Furnished. Apartemen yang</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. menyediakan furniture/perabotan dalam unit apartemen.</li> <li>3. Apartemen Fully Furnished dan Fully Service. Merupakan penggabungan layanan dari kedua tipe diatas.</li> </ol> <p>Apartemen Building Only. Apartemen yang tidak menyediakan layanan ruang atau furniture.</p>
23	ACT Planning & Land Authority, 2005	<p>Apartemen adalah sebuah hunian individu dalam sebuah bangunan yang berisi dua tempat tinggal atau lebih dan bukan merupakan <i>attached house</i>. Digunakan untuk tempat tinggal tetap maupun tempat tinggal komersial.</p>
24	Akmal, 2007 (dalam Noviandisti, 2012)	<p>Apartemen berdasarkan kategori besar dan jenis bangunan, terdiri dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>High-Rise</i> Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai.</li> <li>2. <i>Mid-Rise</i> Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai.</li> <li>3. <i>Low-Rise</i> Apartemen. Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal.</li> <li>4. <i>Walked-Up</i> Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai.</li> <li>5. <i>Garden</i> Apartemen. Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan</li> </ol>

No	Pendapat	Pernyataan
25	Noviandisti, 2012	<p>tanaman disekitar bangunan.</p> <p>Ciri-ciri apartemen :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memiliki jumlah lantai lebih dari satu.</li> <li>2. Terdiri dari beberapa unit hunian dalam satu lantai</li> <li>3. Setiap unit hunian terdiri atas minimal 3 macam ruangan yaitu ruang tidur,dapur dan kamar mandi.</li> <li>4. Setiap penghuni akan saling berbagi fasilitas yang ada pada apartemen.</li> <li>5. Sirkulasi vertikal berupa tangga atau lift, sementara sirkulasi horisontalnya berupa koridor.</li> <li>6. Setiap unit akan mendapatkan jendela yang menghadap keluar.</li> </ol>

Sumber : Kajian Pustaka

### **BAB 3**

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini difokuskan pada apartemen yang dibangun di wilayah Surabaya Timur. Wilayah ini dipilih karena dalam beberapa tahun terakhir banyak dibangun apartemen dan perumahan dengan segmentasi masyarakat kelas menengah keatas. Gaya hidup menjadi salah satu pengaruh terhadap pertumbuhan apartemen di Surabaya yang menyebabkan tingginya minat masyarakat menengah keatas terhadap apartemen. Objek yang diteliti dalam penelitian ini adalah DR Apartemen dan beberapa apartemen pembanding disekitarnya. Seperti yang telah dibahas pada Bab 1, DR Apartemen dipilih karena minat masyarakat terhadap apartemen ini cukup tinggi walaupun jauh dari akses jalan raya dan tidak memiliki fasilitas yang lengkap dibandingkan dengan apartemen-apartemen disekitarnya.

Pada pembahasan dalam Bab 2 telah diuraikan beberapa teori yang berkaitan dengan pelaksanaan penelitian. Dari teori diketahui hubungan antara gaya hidup dengan keputusan dalam memilih hunian, dalam hal ini adalah apartemen kelas menengah. Sementara itu pembangunan apartemen saat ini sangat dipengaruhi oleh tren dan minat masyarakat terhadap jenis hunian apartemen. Fasilitas dan kelebihan apartemen yang diwujudkan para pengembang properti sangat beragam sesuai dengan tren dan gaya hidup terkini, sehingga apartemen yang berkembang saat ini memiliki faktor kelebihan yang berbeda-beda. Dalam memutuskan untuk memilih apartemen, calon konsumen banyak dipengaruhi oleh gaya hidup.

Dalam Bab 3 akan dijelaskan metode yang digunakan dalam merumuskan faktor-faktor gaya hidup yang mempengaruhi konsumen dalam menentukan apartemen dan akan membahas hal-hal yang meliputi jenis penelitian, metode penelitian dan rancang penelitian. Selanjutnya langkah-langkah dan instrumen penelitian meliputi tahapan penelitian, variabel penelitian, metode pengumpulan data, pengolahan dan analisa data dan teknik penyajian data yang digunakan.

### 3.1 Alur Pikir Penelitian

Apabila ditinjau dari latar belakang penelitian pada Bab 1, permasalahan yang timbul dalam perkembangan apartemen di Surabaya ini adalah tingginya minat masyarakat terhadap apartemen yang bertolak belakang dengan jumlah okupansi penghuni di apartemen yang masih dibawah 50 persen. Tingginya minat apartemen dapat dilihat dari tingginya angka penjualan unit apartemen di Surabaya dan tingginya minat masyarakat untuk memiliki/tinggal di apartemen tidak terlepas dari faktor gaya hidup sebagai salah satu pemicunya.

Dari rumusan permasalahan tersebut, dirumuskan dua tujuan penelitian dimana secara garis besar bertujuan untuk mencari pengaruh gaya hidup (tujuan pertama) dan hubungan gaya hidup dengan keputusan untuk tinggal di apartemen (tujuan kedua). Hasil yang diharapkan dari tujuan pertama adalah menemukan pengaruh dari gaya hidup yang ditinjau dari pendekatan AIO (*Activity, Interest, Opinion*) yang mempengaruhi responden untuk memilih tinggal atau tidak tinggal di DR Apartemen. Sedangkan hasil yang diharapkan dari tujuan kedua adalah menemukan hubungan keputusan responden untuk tinggal di apartemen dengan gaya hidup responden yang ditinjau dari pendekatan AIO (*Activity, Interest, Opinion*).

### 3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat kuantitatif dengan metode deskriptif untuk mencari korelasi antara gaya hidup responden dengan keputusan untuk tinggal di apartemen. Data penelitian diperoleh dari survei dan wawancara yang kemudian akan disusun dalam tabulasi dan kemudian akan dianalisa menggunakan tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hasil tabulasi silang dan uji *chi-square* akan menunjukkan ada atau tidak ada hubungan antara gaya hidup responden dengan keputusan untuk tinggal di DR Apartemen. Tabulasi silang dan uji *chi-square* juga dilakukan ke beberapa apartemen perbandingan yang telah ditentukan untuk mengetahui lebih luas tentang hubungan gaya hidup dengan keputusan untuk tinggal di apartemen.

Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang bekerja dengan angka, yang datanya berwujud bilangan (skor atau nilai, peringkat, atau frekuensi) yang

dianalisis dengan menggunakan statistik untuk menjawab pertanyaan penelitian yang sifatnya spesifik, dan untuk melakukan prediksi bahwa suatu variabel tertentu mempengaruhi variabel yang lain (Creswell, 2002).

Menurut Williams (1988, dalam Musianto, 2002) maka ada lima pandangan dasar pendekatan kuantitatif, antara lain :

1. Pada dasar pandangan sifat realitas, maka pendekatan kuantitatif melihat realitas sebagai tunggal, konkrit, teramati, dan dapat difragmentasi.
2. Pada dasar pandangan interaksi antara peneliti dengan obyek penelitiannya, maka pendekatan kuantitatif melihat sebagai independen, dualistik bahkan mekanistik.
3. Pada dasar pandangan posibilitas generalis, maka pendekatan kuantitatif bebas dari ikatan konteks dan waktu (nomothetic statements)
4. Pada dasar pandangan posibilitas kausal, maka pendekatan kuantitatif selalu memisahkan antara sebab riil temporal simultan yang mendahuluinya sebelum akhirnya melahirkan akibat-akibatnya.
5. Pada dasar pandangan peranan nilai, maka pendekatan kuantitatif melihat segala sesuatu bebas nilai, obyektif dan harus seperti apa adanya.

Menurut Whitney (1960, dalam Nazir 2011), metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Penelitian deskriptif mempelajari masalah-masalah dalam masyarakat, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, termasuk tentang hubungan kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan, serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena. Menurut Nazir (2011), secara harfiah, metode deskriptif adalah metode penelitian untuk membuat gambaran mengenai situasi atau kejadian, sehingga metode ini berkehendak mengadakan akumulasi data dasar. Namun, dalam pengertian metode penelitian yang lebih luas, penelitian deskriptif mencakup metode penelitian yang lebih luas dari metode sejarah dan ekperimental, dan secara lebih umum sering diberi nama metode survei.

Tabulasi silang merupakan metode analisis yang menggunakan data nominal, ordinal, interval, serta kombinasi diantaranya. Analisis tabulasi silang merupakan suatu prosedur dalam uji statistik untuk mencari hubungan antar variabel atau faktor, sekaligus memperoleh besarnya derajat keterhubungan atau asosiasi antar variabel atau faktor yang diukur (Indratno, 1998). Uji *chi-square* adalah metode penelitian deskriptif untuk mencari korelasi dari dua variabel atau lebih. Analisis *chi-square* didasarkan pada tabel kontingensi (sering juga disebut tabulasi silang).

### 3.3 Variabel Penelitian

Menurut Sugiarto (2003), variabel dalam penelitian merupakan suatu atribut dari sekelompok objek yang diteliti yang memiliki variasi antara satu objek dengan objek yang lain dalam kelompok tersebut. Variabel yang ditentukan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 3.1

Tabel 3.1 Variabel dan Indikator Penelitian

<b>Faktor</b>	<b>Variabel</b>	<b>Indikator</b>	<b>Landasan Teori</b>	
Gaya Hidup	Aktivitas	Rutinitas pekerjaan	William D. Wells dan Douglas. Tigert, 1971 (dalam Suryani, 2013).	
		Interaksi sosial antar penghuni		
		Rutinitas di dalam apartemen		
		Belanja kebutuhan sehari-hari		
	Minat	Olahraga		
		Fasilitas yang ditawarkan		
		Tuntutan pekerjaan/profesi		
	Opini	Lingkungan apartemen		
		Sudut pandang penghuni/pemilik apartemen		
		Apartemen sebagai tren hunian terkini		
Peluang investasi				
Keputusan untuk Tinggal	Lokasi	Desain apartemen	Rees dalam Yeates dan Garner (1980, dalam Ismail 2003). Koestoer (1997, dalam Ismail 2003)	
		Keberlanjutan apartemen		
		Jabatan/status ekonomi		
		Lingkungan sekitar apartemen		
	Pelayanan Apartemen	Tipe apartemen		Chiara, 1986.
		Aksebilitas		
	Kenyamanan	Kelengkapan fasilitas apartemen		Heismstra dan Mc. Farlins, 1974 (dalam Junus, 2010).
		Kepadatan lingkungan apartemen		
		Akses ke fasilitas apartemen		
		Tipe apartemen penghuni		
		Kecocokan segmentasi penghuni		
		Tingkat pemeliharaan apartemen		

Sumber : Penulis (2014), Kajian Pustaka

Untuk mengetahui gaya hidup pemilik/penghuni apartemen, peneliti melakukan pendekatan AIO (*Activity, Interest and Opinion*) dimana dalam pendekatan ini dibagi menjadi tiga variabel. Variabel aktivitas (*activity*) secara keseluruhan terdiri dari beberapa indikator (selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 2.3). Dalam penelitian ini indikator aktivitas yang digunakan disesuaikan terlebih dahulu dengan hasil observasi kondisi di lapangan dan interview terhadap pihak

pengelola apartemen, manajemen pemasaran, dan pihak pengembang. Dari penyesuaian tersebut diperoleh lima indikator aktivitas yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu pekerjaan, kegiatan sosial, hiburan, belanja dan olah raga. Pada variabel minat (*interest*) secara keseluruhan terdiri dari beberapa indikator (selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 2.3). Dalam penelitian ini indikator minat yang digunakan disesuaikan terlebih dahulu dengan hasil observasi kondisi di lapangan dan interview terhadap pihak pengelola apartemen, manajemen pemasaran, dan pihak pengembang. Dari penyesuaian tersebut diperoleh tiga indikator minat yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu hunian, pekerjaan dan mode. Sedangkan pada variabel opini (*opinion*) secara keseluruhan terdiri dari beberapa indikator (selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 2.3). Dalam penelitian ini indikator opini yang digunakan disesuaikan terlebih dahulu dengan hasil observasi kondisi di lapangan dan interview terhadap pihak pengelola apartemen, manajemen pemasaran, dan pihak pengembang. Dari penyesuaian tersebut diperoleh lima indikator opini yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu pendapat mereka sendiri, masalah sosial, bisnis, produk dan masa depan.

Dalam faktor keputusan untuk tinggal, terdapat tiga variabel yang digunakan yaitu lokasi, pelayanan apartemen dan kenyamanan. Variabel lokasi menurut Yeates dan Garner (1980, dalam Ismail 20003) diukur melalui empat variabel, yaitu posisi dalam lingkup sosial, lingkup hunian, lingkup komunitas dan lingkup fisik. Variabel tersebut kemudian disesuaikan dengan hasil observasi kondisi di lapangan dan interview terhadap pihak pengelola apartemen, manajemen pemasaran, dan pihak pengembang sehingga didapatkan tiga variabel, yaitu posisi dalam lingkup sosial, lingkup hunian dan lingkup fisik serta ditambahkan variabel aksesibilitas menurut Koestoer (1997, dalam Ismail, 2003). Variabel pelayanan apartemen menurut Chiara (1986) terdiri dari tiga indikator yaitu pelayanan *full service*, *full furniture* dan layanan *full service* dan *full furniture*. Variabel kenyamanan menurut Heismstra dan Mc. Farlins (1974, dalam Junus, 2010) terdiri dari lima indikator, yaitu kepadatan lingkungan, akses ke fasilitas, rumah penghuni, kecocokan sosial dan tingkat pemeliharaan lingkungan

perumahan. Hasil dari penetapan indikator tersebut kemudian dikembangkan menjadi sebuah pernyataan yang kemudian akan disebarkan kepada responden.

### 3.3.1 Variabel Penelitian

<u>Pendekatan Gaya Hidup</u>	
1. Aktivitas	
- Pekerjaan (rutinitas pekerjaan)	X1
- Kegiatan Sosial (interaksi sosial antar penghuni)	X2
- Hiburan (penggunaan fasilitas apartemen)	X3
- Belanja (belanja kebutuhan sehari-hari)	X4
- Olah raga (ketersediaan sarana olah raga) :	
a. Kolam renang	X5
b. Gym	X6
2. Minat	
- Hunian (lingkungan apartemen)	X7
- Pekerjaan (tuntutan pekerjaan/profesi)	X8
- Mode (fasilitas yang ditawarkan)	X9
3. Opini	
- Pendapat pribadi (sudut pandang mengenai apartemen)	X10
- Masalah sosial (tren hunian terkini)	X11
- Bisnis (peluang investasi)	X12
- Produk (desain apartemen)	X13
- Masa depan (keberlanjutan apartemen)	X14
<u>Keputusan untuk Tinggal</u>	
1. Lokasi	
- Posisi dalam lingkup sosial (jabatan/status ekonomi)	Y1
- Lingkup hunian (lingkungan sekitar apartemen)	Y2
- Lingkup fisik (tipe apartemen)	Y3
- Aksesibilitas (kemudahan aksesibilitas apartemen)	Y4
2. Pelayanan Apartemen	
- Full Service	Y5
- Full Furniture	Y6
- Full Service & Full Furniture	Y7
3. Kenyamanan	
- Kepadatan lingkungan (kepadatan lingkungan apartemen)	Y8
- Akses ke fasilitas (akses ke fasilitas apartemen)	Y9
- Rumah penghuni (tipe apartemen penghuni)	Y10
- Kecocokan sosial (kecocokan segmentasi penghuni)	Y11
- Tingkat pemeliharaan (tingkat pemeliharaan apartemen)	Y12

### 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan prosedur sistematis dan standar untuk memperoleh data valid yang diperlukan. Untuk itu sumber data dapat dikategorikan sebagai berikut :

#### 3.4.1 Data Primer

Merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber (tidak melalui perantara). Data primer dapat berupa opini subjek secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian. Data primer yang digunakan yaitu :

1. Survei

Survei yang dilakukan dalam melakukan penelitian ini dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada responden yang menghuni dan tidak menghuni apartemen dan diperdalam dengan wawancara. Penentuan jumlah responden ditentukan dengan menggunakan perhitungan Slovin dan penentuan kriteria responden ditetapkan oleh peneliti berdasarkan hasil observasi. Tujuan kuesioner untuk mengetahui gaya hidup dan faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam memilih apartemen. Sasaran pertanyaan yang diajukan ke responden berdasarkan variabel-variabel penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya. Isi dari kuesioner penelitian berupa pernyataan-pernyataan yang dianggap bisa dipahami oleh responden serta beberapa pertanyaan mengenai demografi penghuni. Sedangkan wawancara digunakan untuk memperkuat keadaan pernyataan-pernyataan yang sudah diperoleh sebelumnya dan juga untuk mengetahui pola pikir penghuni.

2. Observasi

Beberapa informasi yang diperoleh dari hasil observasi adalah lokasi, pelaku, kegiatan, objek, kejadian atau peristiwa, waktu, dan perasaan. Tujuan utama melakukan observasi adalah untuk menyajikan gambaran realistik perilaku atau kejadian, untuk menjawab pertanyaan mengapa apartemen sangat diminati sebagian masyarakat, untuk membantu mengerti gaya hidup konsumen, dan untuk evaluasi yaitu melakukan

pengukuran terhadap aspek dampak dari perkembangan apartemen dan melakukan umpan balik terhadap pengukuran tersebut (perencanaan, solusi, dll).

### 3. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk mendukung hasil dari survei. Dalam penelitian ini wawancara ditujukan kepada pihak pengembang melalui pimpinan perusahaan, pihak pemasaran, dan pihak pengelola. Hasil dari wawancara dari pihak pengembang bertujuan untuk mengetahui latar belakang dibangunnya apartemen, segmentasi penghuni yang dituju, dan fasilitas serta kelebihan dari apartemen yang dibangunnya. Wawancara berikutnya ditujukan pada penghuni/pemilik apartemen dengan tujuan untuk mengetahui lebih dalam pernyataan-pernyataan yang telah dijawab dalam kuesioner sehingga peneliti memperoleh dan memastikan suatu fakta terkait dengan perkembangan apartemen dan perilaku konsumen dalam memilih hunian.

#### 3.4.2 Data Sekunder

Data sekunder dapat digunakan sebagai sarana pendukung untuk memahami masalah yang sedang diteliti dan memperjelas masalah menjadi lebih operasional dalam penelitian karena didasarkan pada data sekunder yang tersedia, kita dapat mengetahui komponen-komponen situasi lingkungan yang mengelilinginya. Data ini diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara, data ini biasanya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dokumen.

Sebagian besar data yang tersedia adalah berbentuk surat-surat, catatan harian, laporan, foto, dan sebagainya. Sifat utama data ini tak terbatas pada ruang dan waktu sehingga memberi peluang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi sebelumnya. Data dalam penelitian ini diperoleh dari pihak pengembang. Tujuan dari data ini adalah untuk mengetahui tingkat perkembangan apartemen yang diteliti berdasarkan jumlah unit, harga jual, fasilitas yang ditawarkan, jumlah unit yang telah dibeli, jumlah unit yang telah dibeli dan

jumlah unit yang belum terjual/disewakan. Hasil dari data ini akan digunakan untuk analisis penelitian.

Tabel 3.2 Teknik Pengumpulan Data

SASARAN	VARIABEL	Teknik Pengumpulan Data		
		K	O	W
Mengetahui sejauh mana pengaruh gaya hidup terhadap pola pikir masyarakat dalam memutuskan untuk tinggal atau tidak tinggal di DR Apartemen.	Demografi	v		
	Aktivitas	v	v	v
	Minat	v		v
	Opini	v		v
Mengetahui hubungan gaya hidup masyarakat dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen.	Aktivitas	v	v	v
	Minat	v		v
	Opini	v		v
	Personal	v		
	Lokasi	v	v	
	Pelayanan Apartemen	v	v	v
	Kenyamanan	v	v	v

Keterangan : K (Kuesioner), O (Observasi), W (Wawancara)

Sumber : Penulis (2014), Kajian Pustaka

Pada tabel 3.2 dijelaskan detail teknik pengumpulan data pada variabel-variabel penelitian yang sudah ditetapkan sebelumnya. Kuesioner yang disebar bertujuan untuk mengetahui kondisi dari semua variabel yang diteliti. Observasi dilakukan untuk mendapatkan data dari beberapa variabel yang diteliti dengan tujuan untuk mengetahui :

1. Aktivitas penghuni di apartemen, yang dibagi pada dua sesi waktu yaitu jam kerja (08.00-18.00) dan diluar jam kerja (18.01-22.00). hasil dari pengamatan ini adalah untuk mendapatkan gambaran mobilitas penghuni apartemen.
2. Lokasi hunian apartemen, dimana yang diamati adalah aksesibilitas dari apartemen menuju jalan utama yang menghubungkan ke pusat kota/pusat bisnis pada jam kerja. Hasil yang didapat adalah durasi waktu yang diperlukan dari apartemen menuju jalan utama.

3. Kenyamanan dan pelayanan apartemen, dimana yang diamati adalah tingkat kebersihan dan pelayanan petugas apartemen. Sesuai dengan kajian teori Bab 2, kenyamanan hunian (dalam penelitian ini adalah apartemen) memberikan pengaruh psikologis pada penghuni sehingga penghuni memutuskan untuk memiliki/tinggal di apartemen tersebut.

Sedangkan wawancara dilakukan untuk mendapatkan detail dari beberapa variabel yang diteliti, antara lain :

1. Aktivitas penghuni disaat diluar jam kerja terutama pada waktu *weekend*. Tujuannya adalah mendapatkan gambaran aktivitas apa saja yang dapat ditunjang oleh fasilitas apartemen dan aktivitas apa saja yang masih butuh difasilitasi oleh apartemen yang dihuni.
2. Minat dan opini penghuni dalam memandang apartemen saat ini sehingga mempengaruhi penghuni untuk memiliki/tinggal di apartemen.
3. Pelayanan dan kenyamanan apartemen yang dihuni saat ini apakah cukup memuaskan atau masih kurang. Dapat ditinjau dari bagaimana sikap petugas dalam menghadapi penghuni (pada saat membayar iuran, mengisi ulang listrik unit apartemennya, atau menghadapi keluhan mengenai gangguan-gangguan yang terjadi di dalam apartemen dan lainnya), kebersihan fasilitas, ruang publik dan koridor apartemen, serta jaminan keamanan tinggal di apartemen saat ini.

### **3.5 Teknik Analisa Data**

Dalam melaksanakan penelitian ini, terdapat beberapa tahap teknik analisis data, antara lain:

1. Pengumpulan data melalui survei, wawancara dan observasi dalam jangka waktu tertentu di DR apartemen dan di apartemen pembanding.
2. Mengklasifikasi data hasil survei, observasi dari DR apartemen dan apartemen pembanding dengan cara pemberian kode data sehingga data dapat digolongkan menjadi data angka.

3. Melakukan analisa deskriptif dari data survei untuk menggambarkan demografi dan gambaran awal tentang responden DR Apartemen dan apartemen pembanding.
4. Melakukan tabulasi silang atau *crosstabs* variabel AIO (*Activity, Interest, Opinion*) dari responden yang menghuni apartemen dengan responden yang tidak menghuni apartemen dari masing-masing apartemen untuk mencari perbedaan gaya hidupnya. Hasil dari tabulasi ini menggambarkan bagaimana pola gaya hidup responden dalam memandang suatu apartemen.
5. Hasil kuesioner yang ditujukan kepada penghuni DR apartemen dan apartemen pembanding akan diuji *chi-square* antara gaya hidup dengan keputusan untuk tinggal. Hasil dari uji *chi-square* akan menunjukkan ada atau tidak adanya hubungan antara gaya hidup dengan keputusan untuk tinggal di apartemen.
6. Hasil dari semua analisa yang telah dilakukan kemudian akan digunakan sebagai dasar untuk menjawab pertanyaan penelitian dan untuk menarik kesimpulan penelitian.
7. Hasil dari kesimpulan akan dihubungkan dengan teori yang menjadi dasar penelitian dan dikembangkan menjadi sebuah pengkategorian segmentasi konsumen apartemen.

Penilaian data kuesioner menggunakan skala likert untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi responden apartemen. Dengan skala likert, variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel. Kemudian indikator tersebut dijadikan sebagai acuan untuk menyusun item-item kuesioner yang berupa pernyataan. Jawaban setiap item kuesioner yang menggunakan skala likert mempunyai gradasi dari negatif sampai sangat sangat positif, yang tersusun sebagai berikut :

1. Sangat Tidak Setuju
2. Tidak Setuju
3. Kurang Setuju
4. Setuju

## 5. Sangat Setuju

### 3.6 Penentuan Populasi dan Sampel

Dalam pengumpulan data wawancara dan kuesioner, responden diperoleh dari teknik populasi dan sampel di wilayah studi, yaitu :

#### 3.6.1 Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiono, 2009). Dalam penelitian ini, populasi yang diambil adalah seluruh responden yang merupakan pemilik dan penghuni DR Apartemen dan apartemen-apartemen pembandingnya.

#### 3.6.2 Sampel

Pengertian sampel menurut Sugiyono (2009) adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sampel dipilih menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang berdasarkan pada pertimbangan atau kriteria-kriteria tertentu. Dalam penelitian ini, kriteria dan batasan ditentukan adalah :

1. Merupakan penghuni/pemilik unit apartemen dengan pertimbangan untuk menghindari responden yang statusnya adalah tamu/rekan yang tinggal di dalam apartemen. Tujuan dari batasan ini adalah untuk memaksimalkan data survei dan wawancara terkait faktor-faktor yang mempengaruhi untuk tinggal di apartemen.
2. Usia responden yang berkompeten untuk menjawab kuesioner dengan tujuan untuk mendapatkan hasil jawaban yang sebenarnya, berdasarkan pada kedewasaan berfikir, berpendapat dan mengambil keputusan. Sehingga hasil dari survei dan wawancara benar-benar dari hasil pemikiran sendiri.
3. Satu unit apartemen diwakili oleh satu responden dengan pertimbangan untuk mendapatkan hasil yang efisien. Sehingga jumlah populasi diwakili dalam jumlah unit. Hal yang menjadi pertimbangan adalah dalam 1 unit terdapat beberapa anggota yang memiliki jawaban yang

hampir serupa karena dalam Bab 2 dijelaskan bahwa faktor keluarga berpengaruh dalam keputusan menentukan hunian, sehingga dalam 1 unit cukup diwakilkan oleh 1 responden yang merupakan kepala keluarga/pemilik unit hunian.

Adapun batasan-batasan dalam menentukan lokasi sampel apartemen pembanding dengan acuan pada kondisi objek studi, yaitu DR Apartemen. Langkah awal dalam menentukan sampel apartemen yang akan diteliti sebagai pembanding adalah dengan mendata jumlah apartemen yang dibangun dan kawasan lokasinya di Surabaya, seperti pada Tabel 3.3

Tabel 3.3 Jumlah Apartemen di Surabaya

No.	Nama Apartemen	Kawasan	No.	Nama Apartemen	Kawasan
1	Sheraton Residence	Pusat	17	Aryaduta Residence	Selatan
2	Trillium	Pusat	18	High Point	Timur
3	Waterplace	Barat	19	Apartemen UC	Selatan
4	Graha Residence	Barat	20	East Coast	Timur
5	Taman Beverly	Barat	21	Puncak Permai	Barat
6	Somerset I	Selatan	22	Petra Square	Selatan
7	Somerset II Puri Darmo	Barat	23	Sejahtera PT. Margamas	Selatan
8	Java Paragon	Selatan	24	Aston Twin Tower	Timur
9	Puri Matahari	Selatan	25	DR Apartemen	Timur
10	Graha Family Condo	Selatan	26	Puncak Kertajaya	Timur
11	The Via & The Vue	Selatan	27	Gunawangsa Manyar	Timur
12	Adhiwangsa	Barat	28	Apartemen Ciputra World	Selatan
13	Metropolis	Timur	29	Educity	Timur
14	Cosmopolis	Timur	30	Gunawangsa MERR	Timur
15	Novotel	Selatan	31	Puri Mas Apartemen	Timur
16	Puncak Marina	Selatan	32	Puncak Dharmahusada	Timur

Sumber : Anggraeni, (2010) dan Data Survei

Dari data apartemen di Surabaya tersebut kemudian dipilih apartemen selain DR Apartemen untuk dijadikan apartemen pembanding. Batasan kriteria penelitian yang ditetapkan, antara lain :

1. Meerupakan apartemen yang dibangun di kawasan Surabaya Timur,

dengan batasan kecamatan :

- Kecamatan Tambaksari
- Kecamatan Gubeng
- Kecamatan Rungkut
- Kecamatan Tenggilis Mejoyo
- Kecamatan Gunung Anyar
- Kecamatan Sukolilo
- Kecamatan Mulyorejo

2. Apartemen dibangun di kawasan permukiman lama
3. Apartemen telah menyelesaikan seluruh tahap pembangunan dan telah aktif pada rentan waktu tahun 2012-2013
4. Harga unit apartemen antara Rp.300.000.000 hingga Rp.400.000.000
5. Segmentasi apartemen yang dituju adalah masyarakat kelas menengah keatas.

Tabel 3.4 Kriteria dan Batasan Sampel Penelitian Apartemen Pemandangan

<b>Kriteria dan Batasan Sampel Penelitian</b>					
<b>Kawasan Surabaya Timur</b>	<b>Kawasan permukiman lama</b>	<b>Dibangun dan Aktif Tahun 2012-2013</b>	<b>Harga Rp.300 Juta s/d Rp.400 Juta</b>	<b>Segmentasi Menengah Keatas</b>	<b>Keterangan</b>
Puncak Kertajaya Apartemen	v	v	v	v	Memenuhi
Cosmopolis Apartemen	v	x	x	x	Tidak memenuhi
Gunawangsa Manyar Apartemen	v	v	v	v	Memenuhi
East Coast	x	v	x	x	Tidak memenuhi
Educity	x	x	x	x	Tidak memenuhi
Metropolis Apartemen	v	v	x	v	Tidak memenuhi
Puri Mas Apartemen	x	v	v	v	Tidak memenuhi
Aston Twin Tower	v	x	x	x	Tidak memenuhi
Gunawangsa MERR	x	x	v	v	Tidak memenuhi
Puncak Dharmahusada	v	x	v	v	Tidak memenuhi

Sumber : Survei, 2014

Dari batasan kriteria penelitian tersebut maka didapatkan dua apartemen pemandangan yang sesuai dengan kriteria dan batasan sampel penelitian (Tabel 3.4) yaitu Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen.

Tabel 3.5 Apartemen Pemanding

Nama Apartemen	Lokasi	Jumlah Unit
Puncak Kertajaya Apartemen	Kertajaya Indah Regency	1008
Gunawangsa Manyar Apartemen	Manyar Kartika	1100
Total Unit		2108

Sumber : Survei, 2014

### 3.7 Ukuran Sampel Penelitian

Untuk penentuan sampel penelitian, maka digunakan perhitungan Slovin dengan pertimbangan karena Slovin masih memberi kebebasan untuk menentukan nilai batas kesalahan atau galat pendugaan (Setiawan, 2007) :

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

dengan:

n = jumlah sampel

N = jumlah total populasi

e = *margin error* atau batas kesalahan

Nilai tingkat kesalahan dalam penelitian ini sebesar 10 %, hal ini menunjukkan tingkat kepercayaan sebesar 90%. Populasi dalam penelitian ini adalah penghuni DR Apartemen dengan jumlah unit mencapai 528 unit. Adapun perhitungan sampel untuk DR Apartemen adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

$$n = \frac{528}{1 + 528(0.1)^2} = \frac{528}{6,28}$$

$$n = 84,07653312101911 = 84 \text{ sampel}$$

Dari 84 sampel itu akan disebar merata ke setiap lantai yang berjumlah 23 lantai kecuali lantai 16, 21, 22, 23 karena lantai tersebut dimiliki oleh pengembang itu sendiri. Untuk menghindari kuesioner yang tidak valid, maka jumlah kuesioner ditingkatkan sehingga menjadi 100 sampel. Sedangkan pada apartemen pemanding, nilai tingkat kesalahan dalam penelitian ini sebesar 10%,

hal ini menunjukkan tingkat kepercayaan sebesar 90%. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni apartemen pembanding dengan total jumlah unit mencapai 2108 unit. Adapun perhitungan sampel untuk apartemen pembanding adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

$$n = \frac{2108}{1 + 2108(0.1)^2} = 22.08$$

$$n = 95.4710144928 = 95 \text{ sampel}$$

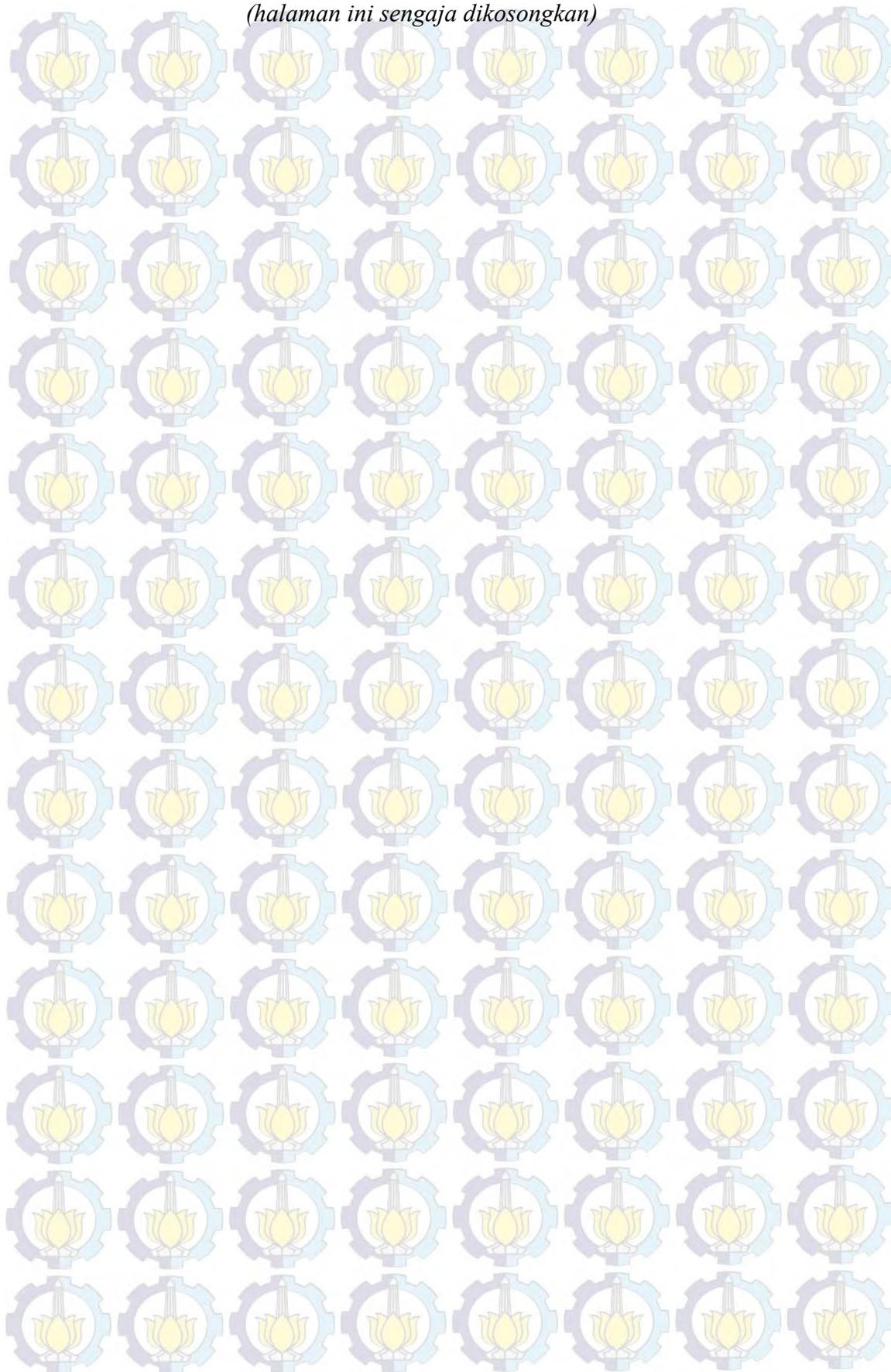
Tabel 3.6 Pembagian Sampel Apartemen Pembanding

Nama Apartemen	Lokasi	Jumlah Unit	Pembagian Sampel	Hasil (Pembulatan)
Puncak Kertajaya Apartemen	Kertajaya Indah Regency	1008	1008/2108 * 95	45
Gunawangsa Manyar Apartemen	Manyar Kartika	1100	1100/2108 * 95	50
Total Unit		2108	Total Sampel	95

Sumber : Penulis, 2014

Dari hasil perhitungan Tabel 3.6 didapatkan jumlah sampel yang akan diteliti di masing-masing apartemen pembanding. Kuesioner akan disebar dengan metode *random sampling*. Data dari kuesioner yang disebar di apartemen pembanding akan digunakan untuk mencari perbedaan atau persamaan gaya hidup penghuni apartemen.

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*



## BAB 4

### GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Dalam bab sebelumnya dijelaskan jenis metode penelitian yang akan digunakan serta cara menentukan dan pembagian sampel penelitiannya. Dari hasil kajian Bab 3 akan dihasilkan kuesioner pertanyaan yang akan dilempar ke responden objek penelitian. Untuk memahami situasi dan kondisi dari objek penelitian maka dalam bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang objek penelitian.

#### 4.1 Gambaran Umum Wilayah Kota

Kota Surabaya adalah ibu kota Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta, sedangkan wilayah Gerbangkertosusila (Wilayah Metropolitan Surabaya) merupakan metropolitan terbesar kedua di Indonesia setelah Jabodetabek. Kota Surabaya juga merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di kawasan Indonesia bagian timur. Surabaya terbagi dalam 5 wilayah administratif, yaitu :

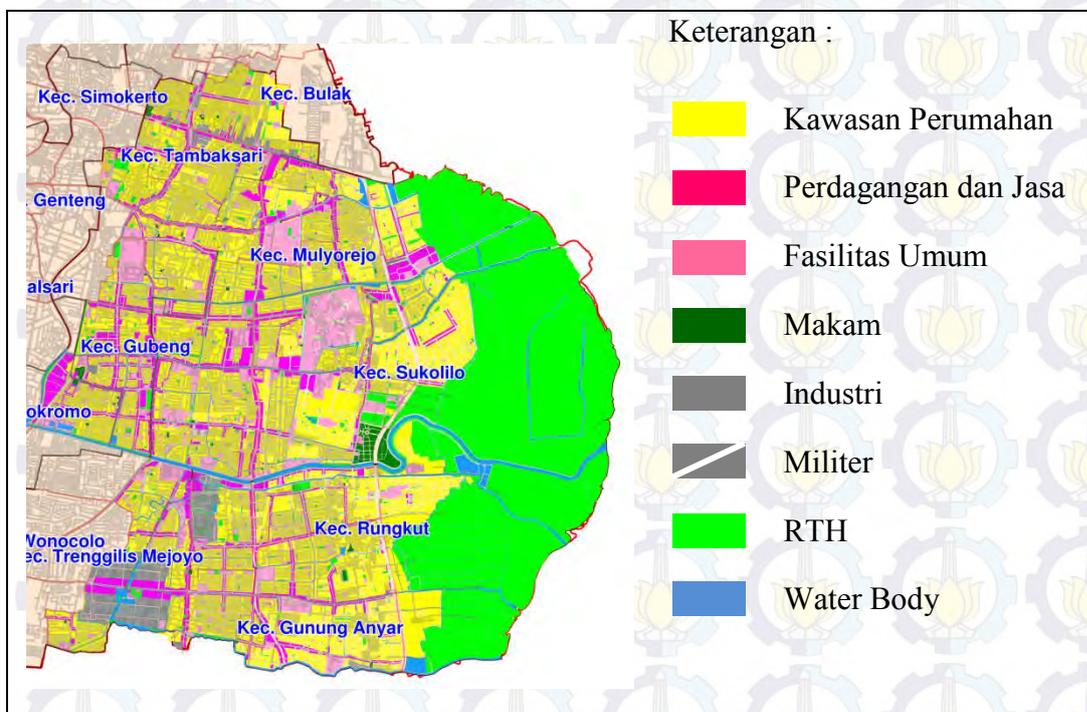
1. Surabaya Pusat
2. Surabaya Utara
3. Surabaya Timur
4. Surabaya Selatan
5. Surabaya Barat

Surabaya Pusat merupakan pusat pemerintahan kota dan provinsi dimana segala aktivitas pada jam bekerja banyak terjadi di wilayah ini. Selain itu Surabaya Pusat merupakan kawasan bisnis dimana terdapat banyak gedung perkantoran. Dan dalam perkembangannya, kawasan bisnis kini mulai muncul di wilayah Surabaya Barat seiring munculnya pusat bisnis baru di daerah HR Muhammad, kawasan perkantoran dan bisnis dan pusat perbelanjaan supermall (surabaya.go.id, 2014). Surabaya Utara cenderung menjadi pusat perdagangan karena terdapat Pelabuhan Tanjung Perak yang merupakan pelabuhan penting di Indonesia Timur. Pelabuhan ini diakui sebagai pusat kolektor dan distributor

barang ke kawasan Timur Indonesia. Tanjung Perak terhubung dengan beberapa kawasan industri dan pergudangan seperti SIER, Berbek, maupun Margomulyo (surabaya.go.id, 2014). Surabaya Selatan berpeluang menjadi kawasan pertumbuhan baru karena memiliki berbagai faktor komparatif. Di antaranya, dekat dengan Bandara International Juanda, dikelilingi oleh kawasan industri seperti Pasuruan Industrial Estate Rembang (PIER), harga lahan masih kompetitif dan aksesibilitas yang terhitung memadai karena terhubung dengan jalur bebas hambatan eksisting ke arah Malang.

Kawasan Surabaya Timur merupakan kawasan yang sedang berkembang. Adapun batas-batas wilayah Surabaya Timur, antara lain :

1. Kecamatan Tambaksari
2. Kecamatan Gubeng
3. Kecamatan Rungkut
4. Kecamatan Tenggilis Mejoyo
5. Kecamatan Gunung Anyar
6. Kecamatan Sukolilo
7. Kecamatan Mulyorejo



Gambar 4.1 Wilayah Surabaya Timur (<http://petaperuntukan-surabaya.info/>)



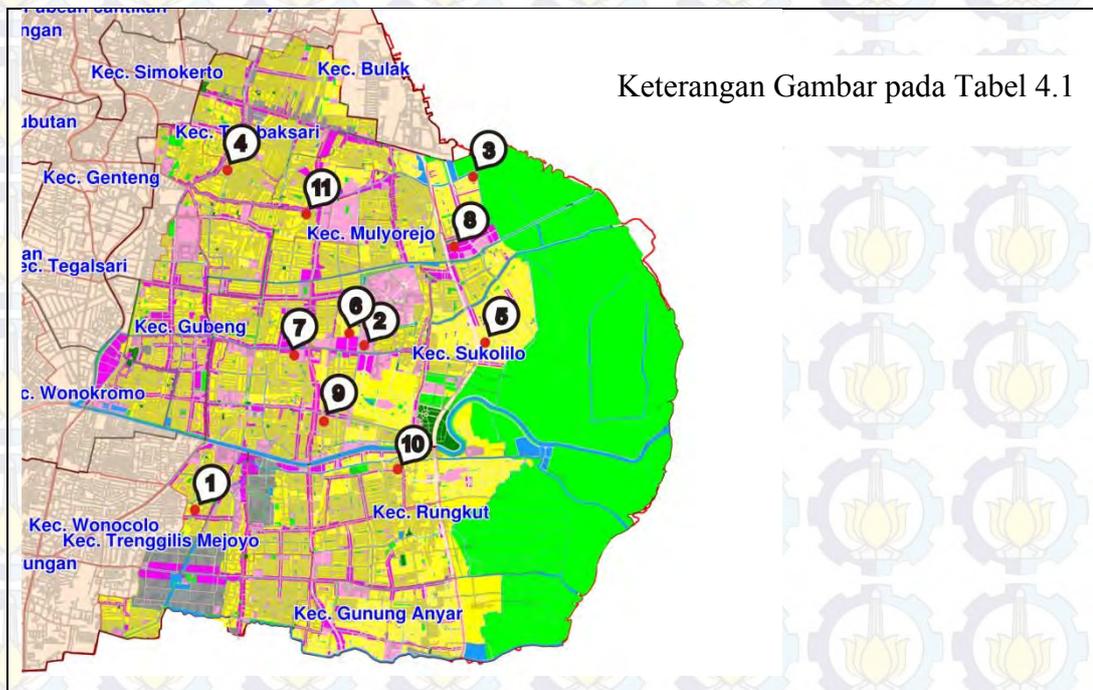
permukiman di Surabaya mengarah pada kawasan pinggiran seperti kawasan barat, timur, dan selatan kota dalam bentuk perumahan real estate. Sehingga mereka yang bekerja dipusat kota, harus menempuh akses ke pusat kota lebih jauh dan lama mengingat kemacetan lalu lintas yang cukup tinggi di kota Surabaya. Tingginya kebutuhan akan apartemen di Surabaya, juga disebabkan karena harga tanah yang semakin meningkat dari waktu ke waktu. Kondisi ini menunjukkan harga tanah semakin tinggi. Landed house di Surabaya akan semakin mahal. Saat ini sulit sekali untuk memperoleh rumah di bawah Rp 200 juta/unit (propertybusinessacademy.com, 2014).

Selama tahun 1999 hingga tahun 2007 jumlah apartemen yang ditawarkan di Surabaya tetap atau tidak ada pembangunan apartemen baru. Sejak 2008, pengembang kembali mulai membangun gedung-gedung apartemen baru. Hunian apartemen yang banyak berada di bagian Surabaya Barat, mulai bergeser ke Surabaya Timur. (propertybusinessacademy.com, 2014). Data apartemen di Surabaya dapat dilihat pada Tabel 3.3. Dalam perkembangan apartemen di Surabaya, kawasan Surabaya Timur cenderung banyak dibangun apartemen-apartemen yang ditujukan untuk masyarakat menengah keatas. Hal ini tidak terlepas dari pembangunan JLLT (Jalur Luar Lingkar Timur) yang dibangun oleh pemerintah kota Surabaya, sehingga menjadikan kawasan Surabaya Timur menjadi kawasan dengan nilai investasi yang akan berkembang pesat untuk beberapa tahun kedepan.

Tabel 4.1 Apartemen di Surabaya Timur

No.	Nama Apartemen	Kawasan
1	Metropolis	Surabaya Timur
2	Cosmopolis	Surabaya Timur
3	East Coast	Surabaya Timur
4	Aston Twin Tower	Surabaya Timur
5	DR Apartemen	Surabaya Timur
6	Puncak Kertajaya	Surabaya Timur
7	Gunawangsa Manyar	Surabaya Timur
8	Educity	Surabaya Timur
9	Gunawangsa MERR	Surabaya Timur
10	Puri Mas Apartemen	Surabaya Timur
11	Puncak Dharmahusada	Surabaya Timur

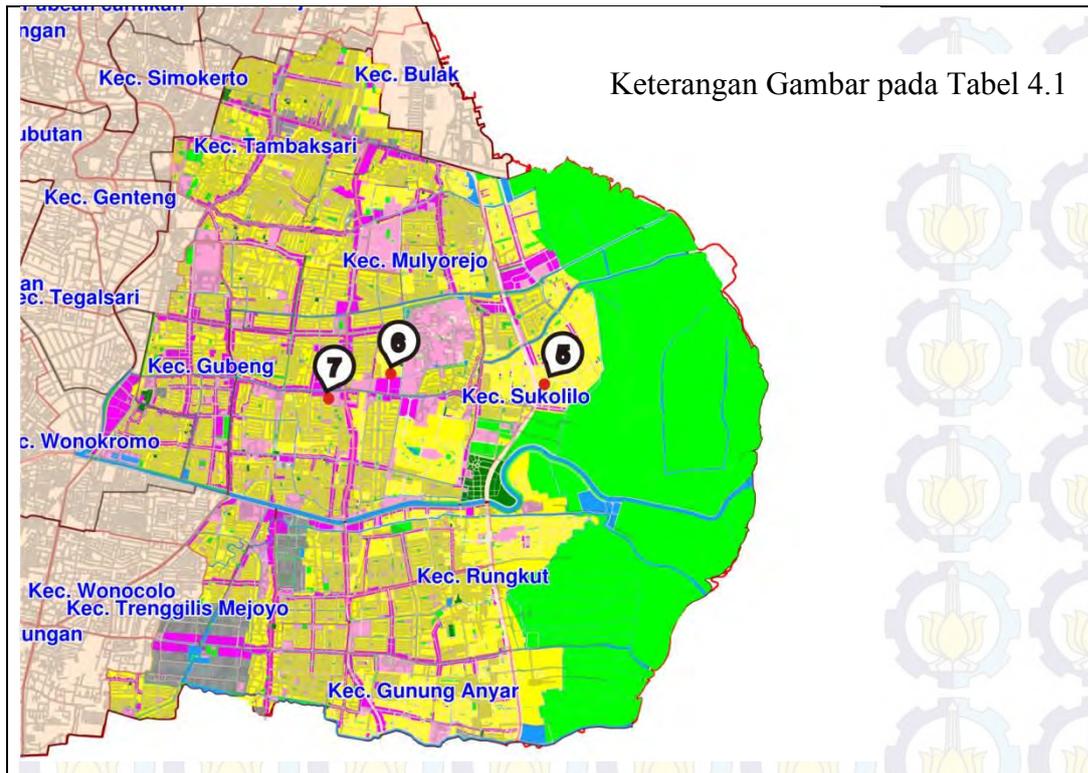
Sumber : Survei 2014



Gambar 4.3 Persebaran Apartemen di Surabaya Timur (Survei Lapangan, 2014)

#### 4.2.1 Persebaran Lokasi Objek Penelitian

Dalam penelitian ini, apartemen yang menjadi objek penelitian adalah DR Apartemen dan juga menggunakan apartemen pembanding berdasarkan tabel 3.4 yaitu Apartemen Puncak kertajaya dan Apartemen Gunawangsa Manyar.



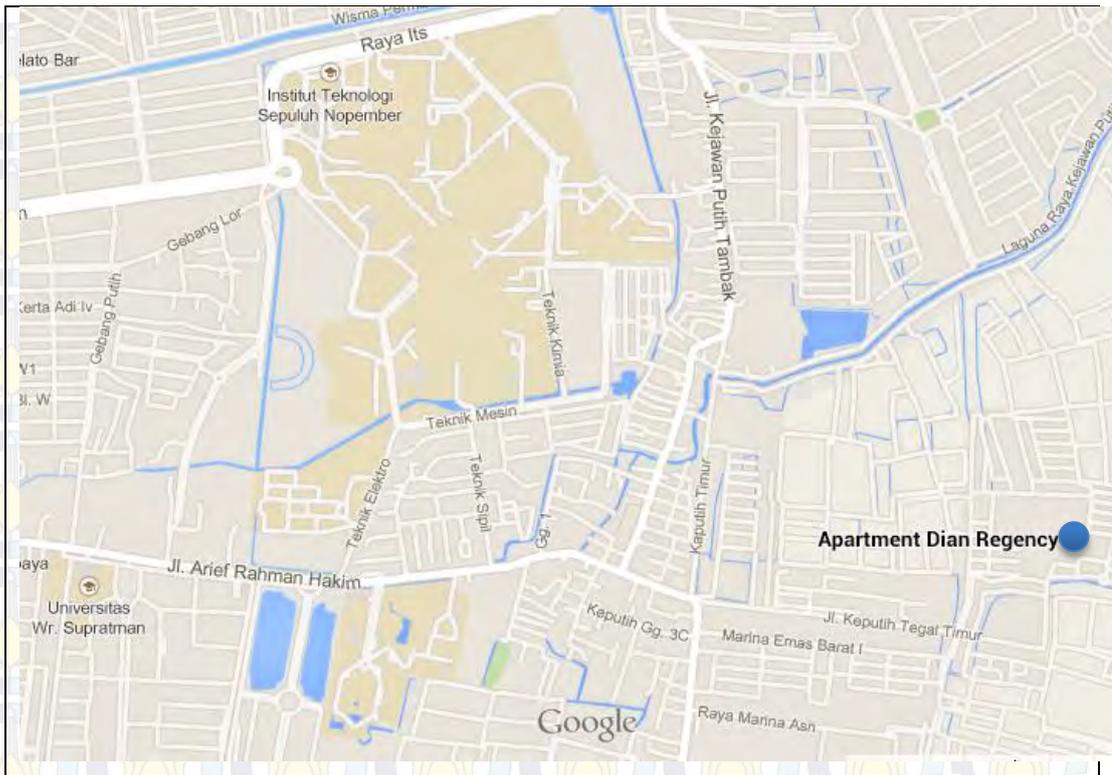
Gambar 4.4 Persebaran Objek Penelitian (Survei Lapangan, 2014)

### 4.3 Gambaran Umum Objek Penelitian

#### 4.3.1 DR Apartemen

Merupakan apartemen single tower dengan fasilitas full furnitur yang dibangun pada tahun 2012. Permintaan dan minat masyarakat akan hunian apartemen yang terus meningkat beberapa tahun terakhir menjadikan alasan utama bagi pihak developer untuk membangun hunian Apartemen. Dengan konsep hunian yang menjadi satu dengan perumahan, diharapkan konsumen mendapatkan banyak pilihan alternatif hunian yang memiliki faktor aksesibilitas, keamanan, karakteristik bangunan, dan lingkungan hunian yang sama.

Jumlah unit apartemen yang tersedia yaitu 528 unit dengan fasilitas ruang publik disetiap lantainya. Sedangkan untuk perumahannya terletak didalam satu lokasi yang sama.



Gambar 4.5 Lokasi DR Apartemen (Google Maps, 2014)



Gambar 4.6 Kondisi Eksisting DR Apartemen (Survei Lapangan, 2013)



Gambar 4.7 Eksisting Apartemen Tipe 1 Kamar (Data Pengembang, 2013)



Gambar 4.8 Eksisting Apartemen Tipe 2 Kamar (Data Pengembang, 2013)

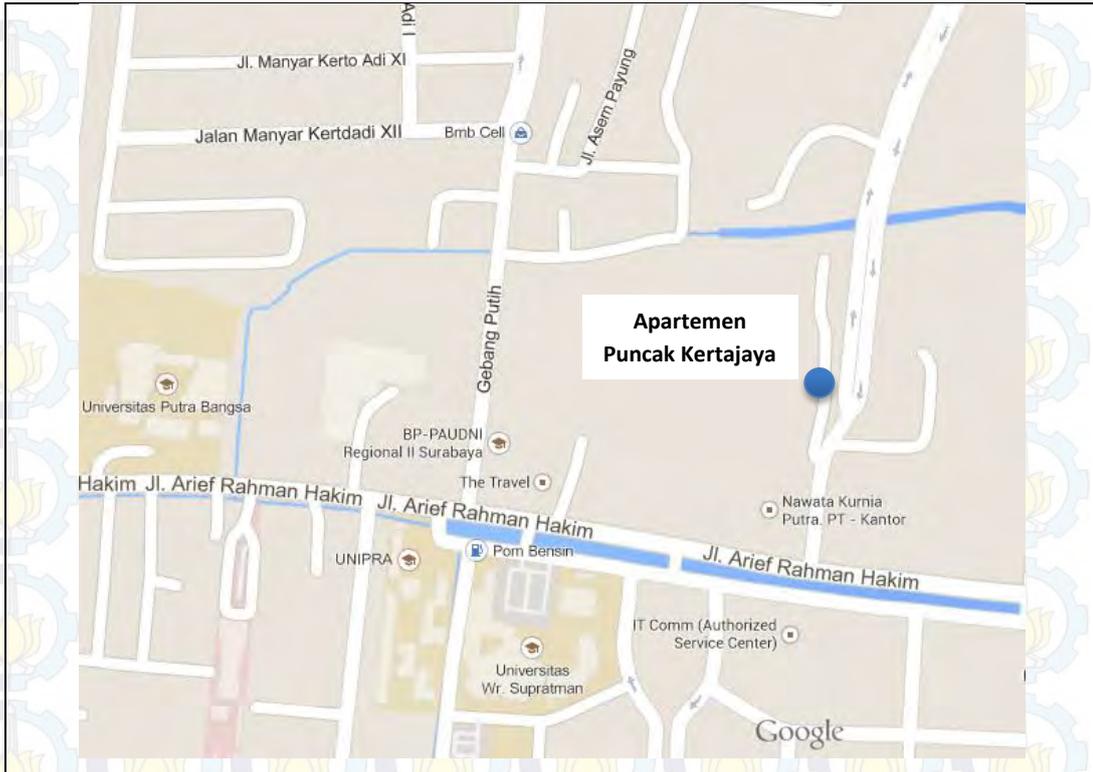


Gambar 4.9 Eksisting Apartemen Tipe 3 Kamar (Data Pengembang, 2013)

#### 4.4 Gambaran Umum Objek Pemandangan

##### 4.4.1 Puncak Kertajaya Apartemen

Puncak Kertajaya Apartemen dibangun dengan aksesibilitas yang mudah dijangkau dari jalan utama. Merupakan apartemen dengan segmentasi masyarakat menengah keatas yang pada tahun 2012 sudah menyelesaikan dua tower apartemen dan akan membangun dua tower lagi untuk memenuhi permintaan masyarakat menengah keatas terhadap apartemen kelas menengah. Dalam penelitian ini sampel yang akan diambil adalah para penghuni tower pertama dengan jumlah 1008 unit apartemen.



Gambar 4.10 Lokasi Puncak Kertajaya Apartemen (Google Maps, 2014)



Gambar 4.11 Kondisi Eksisting Puncak Kertajaya Apartemen (Survei Lapangan, 2014)

#### 4.4.2 Gunawangsa Manyar Apartemen

Merupakan sebuah konsep *high-rise* apartemen residential yang berdiri dengan 2 tower, masing-masing 25 lantai dengan segmentasi dan gaya hidup terkini para professional muda. Berlokasi di Surabaya Timur, Gunawangsa Manyar Apartemen juga terdapat condotel dengan 170 unit yang dikelola oleh

Sahid Grup dengan fasilitas Coffee Shop serta Convention Center. Proyek perdana ini telah serah terima mulai Oktober 2012.



Gambar 4.12 Lokasi Gunawangsa Manyar Apartemen (Google Maps, 2014)



Gambar 4.13 Kondisi Eksisting Gunawangsa Manyar Apartemen (Survei Lapangan, 2014)

## BAB 5

### ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dilakukan analisis dan pembahasan mengenai pengaruh gaya hidup dalam memutuskan tinggal di apartemen. Untuk menganalisis data dilakukan melalui beberapa tahapan. Tahapan-tahapan yang akan dilaksanakan di setiap apartemen yang menjadi objek penelitian, antara lain:

1. Analisis Demografi Apartemen
2. Analisis Gaya Hidup
3. Analisis Keputusan untuk Tinggal
4. Tabulasi Silang dan Uji *Chi-Square*
5. Interpretasi Hasil Penelitian

#### 5.1 Diparanu Rucitra Apartemen (DR Apartemen)

Diparanu Rucitra Apartemen (selanjutnya disebut DR Apartemen) merupakan objek studi utama yang digunakan dalam penelitian ini. Data-data yang diperoleh bersumber dari observasi, kuesioner, dan wawancara dengan responden, pihak pengelola gedung, pihak pemasaran dan pihak pengembang. Dari hasil pengumpulan data tersebut maka disusun analisis sebagai berikut.

##### 5.1.1 Demografi DR Apartemen

Data demografi bertujuan untuk memetakan sampel berdasarkan data responden dan tipe/jenis unit apartemen yang dipilih. Tujuan dari pemetaan demografi ini untuk mengetahui profil responden apartemen. Dari beberapa kuesioner yang disebar maka didapatkan data sebagai berikut.

Tabel 5.1 Prosentase Jenis Kelamin

<b>Jenis Kelamin</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Pria	24	57,1	57,1	57,1
	Wanita	18	42,9	42,9	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.2 Prosentase Usia

		Usia			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	25 Tahun Kebawah	34	81,0	81,0	81,0
	26-35 Tahun	4	9,5	9,5	90,5
	36-45 Tahun	2	4,8	4,8	95,2
	46-65 Tahun	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.3 Prosentase Pendidikan Terakhir

		Pendidikan Terakhir			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	SMA/Sederajat	22	52,4	52,4	52,4
	Diploma	2	4,8	4,8	57,1
	S1	16	38,1	38,1	95,2
	S2/S3	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.4 Prosentase Status Perkawinan

		Status Perkawinan			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Belum Menikah	35	83,3	83,3	83,3
	Menikah	7	16,7	16,7	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.5 Prosentase Pekerjaan

		Pekerjaan			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Mahasiswa/Pelajar	30	71,4	71,4	71,4
	PNS	4	9,5	9,5	81,0
	Swasta	7	16,7	16,7	97,6
	Lainnya	1	2,4	2,4	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.6 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama

<b>Apartemen sebagai Hunian Utama</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	35	83,3	83,3	83,3
	Tidak	7	16,7	16,7	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.7 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen

<b>Status Kepemilikan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sewa	16	38,1	38,1	38,1
	Pribadi	26	61,9	61,9	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.8 Prosentase Tipe Unit Apartemen

<b>Tipe Unit Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	1 Bedroom	1	2,4	2,4	2,4
	2 Bedroom	38	90,5	90,5	92,9
	3 Bedroom	3	7,1	7,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.9 Prosentase Kepemilikan Apartemen lebih dari Satu

<b>Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	5	11,9	11,9	11,9
	Tidak	37	88,1	88,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.10 Prosentase Masih Memiliki Rumah

<b>Masih Memiliki Rumah</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	32	76,2	76,2	76,2
	Tidak	10	23,8	23,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari penjelasan tabel prosentase diatas dapat disimpulkan bahwa DR Apartemen didominasi oleh penghuni dengan usia dibawah 25 tahun (81%). Dari hasil tabulasi silang diketahui bahwa responden dengan usia dibawah 25 tahun terbagi menjadi pria (42,9%) dan wanita (38,1%) dan sisanya untuk kategori kelompok usia lainnya. Responden usia dibawah 25 tahun mayoritas merupakan telah menempuh pendidikan SMA/Sederajat (52,4%) dan merupakan mahasiswa/pelajar (69%) dan mayoritas responden kategori dibawah 25 tahun belum menikah (78,6%). Dari penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa demografi penghuni DR Apartemen adalah lingkungan yang didominasi oleh kalangan pelajar/mahasiswa kelas menengah yang belum menikah dan memiliki kesibukan rutinitas kuliah.

Sedangkan untuk analisis demografi tipe/jenis apartemen diketahui bahwa dari 61,9% unit merupakan apartemen milik pribadi dan mayoritas responden DR Apartemen menjadikan apartemen sebagai hunian utama mereka (83,3%). Karena cenderung dijadikan hunian utama, maka hanya ada beberapa responden apartemen yang memiliki lebih dari satu unit apartemen (11,9%), Namun mayoritas responden sebanyak 76,2% masih memiliki rumah (*landed house*). Pada tahap ini dapat ditarik kesimpulan bahwa DR Apartemen dihuni oleh kelompok mahasiswa yang lebih memilih menjadikan DR Apartemen sebagai hunian utama mereka disaat mereka masih ikut tinggal di rumah orang tua/keluarganya.

Dari kesimpulan tersebut, kemudian dilakukan wawancara dan observasi untuk memperdalam detail fenomena yang terjadi di DR Apartemen. Hasil dari wawancara dengan pihak pengembang dan pihak manajemen apartemen ditemukan fakta sebagai berikut :

1. Terdapat beberapa pemilik yang sengaja membeli unit apartemen namun tidak dihuni, hal ini bertujuan untuk memfasilitasi anak mereka yang sedang menempuh pendidikan di perguruan tinggi yang berada tidak jauh dari lokasi apartemen.
2. Terdapat beberapa pemilik yang berprofesi sebagai mahasiswa yang menyewa apartemen sebagai tempat tinggal sementara selama mereka

menempuh pendidikan di perguruan tinggi yang terletak tidak jauh dari lokasi apartemen.

Fakta yang terjadi di lapangan tersebut, dapat dijadikan data pendukung kuesioner dimana terdapat kecenderungan dominasi usia penghuni DR Apartemen yang masih dibawah 25 tahun dan menjadikan apartemen sebagai hunian utama namun masih ikut tinggal di rumah orang tua/keluarganya.

### 5.1.2 Analisis Gaya Hidup di DR Apartemen

Melalui pendekatan AIO (*Activity, Interest, and Opinion*), peneliti mencari pola gaya hidup masyarakat yang tertarik dengan DR Apartemen. Khusus pada responden DR Apartemen sebagai objek utama dari penelitian ini, penelitian mengenai gaya hidup akan dibagi menjadi dua kelompok yaitu kelompok yang menghuni dan kelompok yang memiliki unit namun tidak menghuni. Berikut ini adalah gambaran gaya hidup peminat DR Apartemen yang dibagi berdasarkan pendekatan aktivitas, minat dan opini.

#### 5.1.2.1 Gaya Hidup Responden yang Menghuni DR Apartemen

##### 5.1.2.1.1 Aktivitas

Tujuan dari pendekatan aktivitas adalah untuk mengetahui kecenderungan rutinitas responden sehari-hari dan mengetahui lingkungan sosial yang terbentuk di dalam DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator aktivitas yang menggambarkan pola gaya hidup di DR Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui rutinitas pekerjaan responden, dimana peneliti mengajukan pernyataan mengenai kesetujuan bahwa aktivitas responden memiliki durasi waktu antara pagi hingga sore hari. Hasil dari indikator rutinitas pekerjaan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.11 Rutinitas Pekerjaan

<b>Rutinitas Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	1	2,4	2,4	7,1
	Kurang Setuju	7	16,7	16,7	23,8
	Setuju	18	42,9	42,9	66,7
	Sangat Setuju	14	33,3	33,3	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian peneliti mencoba mengetahui aktivitas responden dalam berinteraksi dengan penghuni lain di apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden berinteraksi sosial dengan penghuni lain pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari interaksi sosial tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.12 Interaksi Sosial antar Penghuni

<b>Interaksi Sosial antar Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	9	21,4	21,4	26,2
	Kurang Setuju	12	28,6	28,6	54,8
	Setuju	17	40,5	40,5	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui aktivitas terkait hiburan di dalam apartemen, yaitu dalam pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden memanfaatkan fasilitas dan sarana di dalam apartemen pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari indikator rutinitas di dalam apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.13 Penggunaan Fasilitas Apartemen

<b>Penggunaan Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,4	2,4	2,4
	Tidak Setuju	3	7,1	7,1	9,5
	Kurang Setuju	11	26,2	26,2	35,7
	Setuju	24	57,1	57,1	92,9
	Sangat Setuju	3	7,1	7,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana responden memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan memanfaatkan sarana pemenuh kebutuhan (mini market, swalayan, dll) di sekitar lingkungan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa kebutuhan sarana pemenuh kebutuhan harus mudah dijangkau/berada di dekat lingkungan apartemen. Hasil dari indikator belanja kebutuhan sehari-hari tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.14 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

<b>Belanja Kebutuhan Sehari-Hari</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	1	2,4	2,4	9,5
	Kurang Setuju	5	11,9	11,9	21,4
	Setuju	18	42,9	42,9	64,3
	Sangat Setuju	15	35,7	35,7	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk memahami aktivitas responden dalam berolahraga, peneliti mengajukan pernyataan mengenai ketersediaan sarana olahraga berupa kolam renang dan gym didalam/sekitar apartemen. Hasil dari pendekatan indikator olahraga tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.15 Fasilitas Kolam Renang

Fasilitas Kolam Renang					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Kurang Setuju	7	16,7	16,7	21,4
	Setuju	16	38,1	38,1	59,5
	Sangat Setuju	17	40,5	40,5	100,0
Total		42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.16 Fasilitas Gym

Fasilitas Gym					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,4	2,4	2,4
	Tidak Setuju	1	2,4	2,4	4,8
	Kurang Setuju	17	40,5	40,5	45,2
	Setuju	21	50,0	50,0	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total		42	100,0	100,0

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai aktivitas yang terbentuk di DR Apartemen dapat disimpulkan bahwa dalam kesehariannya, responden cenderung banyak beraktivitas diluar apartemen (antara pagi hingga sore) namun masih berusaha untuk berinteraksi dengan penghuni lain dan memanfaatkan fasilitas dan sarana DR Apartemen pada waktu-waktu tertentu disaat responden tidak beraktivitas diluar apartemen. Sarana lain seperti sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari (mini market/swalayan) yang mudah dijangkau serta fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym yang tersedia di lingkungan apartemen juga menjadi salah satu faktor yang paling diminati/dibutuhkan responden DR Apartemen.

#### 5.1.2.1.2 Minat

Pendekatan dengan mengamati minat responden terhadap apartemen bertujuan untuk mengetahui bagaimana sikap responden dalam menentukan prioritas/kecenderungan dalam memutuskan untuk memiliki/menghuni apartemen,

khususnya di DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator minat yang menggambarkan pola gaya hidup di DR Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui minat responden terhadap seberapa pentingnya lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai kebutuhan akan privasi yang tinggi kepada responden. Hasil dari indikator lingkungan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.17 Lingkungan Apartemen

<b>Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	4	9,5	9,5	9,5
	Tidak Setuju	4	9,5	9,5	19,0
	Kurang Setuju	11	26,2	26,2	45,2
	Setuju	13	31,0	31,0	76,2
	Sangat Setuju	10	23,8	23,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden dalam ketertarikannya pada apartemen apakah dipengaruhi pekerjaan/profesi responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai hal tersebut. Hasil dari indikator tuntutan pekerjaan/profesi dalam menentukan hunian apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.18 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	7	16,7	16,7	16,7
	Tidak Setuju	11	26,2	26,2	42,9
	Kurang Setuju	11	26,2	26,2	69,0
	Setuju	11	26,2	26,2	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya fasilitas dan sarana apartemen yang ditawarkan kepada responden. Hasil dari indikator minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.19 Fasilitas yang Ditawarkan

<b>Fasilitas yang Ditawarkan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	5	11,9	11,9	11,9
	Tidak Setuju	4	9,5	9,5	21,4
	Kurang Setuju	14	33,3	33,3	54,8
	Setuju	19	45,2	45,2	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai minat yang terbentuk di DR Apartemen, dapat disimpulkan bahwa sebanyak 26,2% responden DR Apartemen berada pada pilihan tidak setuju, kurang setuju, dan setuju menjadikan profesi/pekerjaan sebagai tuntutan untuk memilih apartemen. Ketersediaan sarana dan fasilitas hunian apartemen dianggap dapat menunjang aktivitas/pekerjaan sehari-hari. Sebanyak 45,2% responden DR Apartemen sudah cukup puas dengan fasilitas dan sarana yang tersedia di DR Apartemen dan dianggap sudah mampu mencukupi kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan. Selain itu, tingkat privasi yang tinggi menjadi salah satu alasan dalam memilih apartemen. Hal ini dapat dilihat dari 31% responden menyatakan setuju jika privasi yang tinggi menjadi sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi.

#### 5.1.2.1.3 Opini

Pendekatan berdasarkan opini responden bertujuan untuk mengetahui sudut pandang/pola pikir responden dalam menanggapi isu/tren apartemen yang berkembang saat ini, khususnya dalam keputusan responden untuk memilih DR

Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator opini yang menggambarkan pola gaya hidup di DR Apartemen.

Untuk mengetahui opini sudut pandang responden apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai opini responden yang menyatakan bahwa apartemen saat ini adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden. Hasil dari indikator sudut pandang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.20 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

<b>Sudut Pandang Responden Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	7	16,7	16,7	21,4
	Kurang Setuju	7	16,7	16,7	38,1
	Setuju	18	42,9	42,9	81,0
	Sangat Setuju	8	19,0	19,0	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap tren hunian terkini, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden mengikuti tren untuk tinggal di apartemen. Hasil dari indikator tren hunian terkini tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.21 Tren Hunian Terkini

<b>Tren Hunian Terkini</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	11	26,2	26,2	26,2
	Tidak Setuju	14	33,3	33,3	59,5
	Kurang Setuju	9	21,4	21,4	81,0
	Setuju	6	14,3	14,3	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap peluang investasi yang timbul di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen memiliki peluang investasi yang lebih baik daripada perumahan. Hasil dari indikator peluang investasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.22 Peluang Investasi

<b>Peluang Investasi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	5	11,9	11,9	11,9
	Tidak Setuju	10	23,8	23,8	35,7
	Kurang Setuju	10	23,8	23,8	59,5
	Setuju	14	33,3	33,3	92,9
	Sangat Setuju	3	7,1	7,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap desain apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa dalam memilih apartemen responden juga memperhatikan desain bangunan dan interior dari apartemen tersebut. Hasil dari indikator desain apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.23 Desain Apartemen

<b>Desain Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	6	14,3	14,3	21,4
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	40,5
	Setuju	16	38,1	38,1	78,6
	Sangat Setuju	9	21,4	21,4	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap keberlanjutan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen sebagai

hunian responden untuk 10 tahun kedepan. Hasil dari indikator keberlanjutan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.24 Keberlanjutan Apartemen

<b>Keberlanjutan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	9	21,4	21,4	21,4
	Tidak Setuju	8	19,0	19,0	40,5
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	59,5
	Setuju	15	35,7	35,7	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai opini responden diatas, dapat disimpulkan bahwa 42,9% responden setuju jika DR Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden namun 33,3% responden tidak setuju jika dianggap mengikuti tren tinggal di apartemen. Selain sebagai hunian, DR Apartemen dianggap memiliki peluang investasi yang lebih baik dibandingkan dengan perumahan (33,3%) sehingga 35,7% responden berencana untuk menjadikan DR Apartemen sebagai hunian untuk 10 tahun kedepan. Dalam menentukan apartemen, 38,1% responden cenderung juga memperhatikan desain bangunan dan interior apartemen.

#### 5.1.2.2 Gaya Hidup Responden yang Tidak Menghuni DR Apartemen

Dalam penelitian ini digunakan juga responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak dihuni. Hal ini bertujuan untuk mencari pola gaya hidup responden pada kategori ini dan hasilnya akan dibandingkan dengan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen sehingga dapat menjawab pertanyaan penelitian pada Bab 1 mengenai sejauh mana pengaruh gaya hidup terhadap pola pikir masyarakat dalam memutuskan untuk tinggal atau tidak tinggal di DR Apartemen. Berikut ini adalah hasil analisis gaya hidup responden yang tidak

menghuni DR Apartemen berdasarkan pendekatan AIO (*Activity, Interest, Opinion*)

#### 5.1.2.2.1 Aktivitas

Tujuan dari pendekatan aktivitas adalah untuk mengetahui kecenderungan rutinitas responden yang tidak menghuni DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator aktivitas yang menggambarkan pola gaya hidup responden yang tidak menghuni DR Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui rutinitas pekerjaan responden, dimana peneliti mengajukan pernyataan mengenai durasi aktivitas pekerjaan responden. Hasil dari indikator rutinitas pekerjaan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.25 Rutinitas Pekerjaan

<b>Rutinitas Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	6	18,8	18,8	18,8
	Kurang Setuju	12	37,5	37,5	56,3
	Setuju	10	31,3	31,3	87,5
	Sangat Setuju	4	12,5	12,5	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian peneliti mencoba mengetahui sejauh mana pentingnya berintraksi sosial di apartemen. Hasil dari interaksi sosial tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.26 Interaksi Sosial Antar Penghuni

<b>Interaksi Sosial Antar Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	16	50,0	50,0	50,0
	Tidak Setuju	15	46,9	46,9	96,9
	Kurang Setuju	1	3,1	3,1	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui sejauh mana pentingnya aktivitas terkait hiburan di dalam apartemen, yaitu dalam pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya memanfaatkan fasilitas dan sarana di dalam apartemen pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari indikator pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.27 Penggunaan Fasilitas Apartemen

<b>Penggunaan Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	12	37,5	37,5	37,5
	Tidak Setuju	16	50,0	50,0	87,5
	Kurang Setuju	4	12,5	12,5	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui sejauh mana pentingnya pemenuhan kebutuhan sehari-hari dengan memanfaatkan sarana pemenuh kebutuhan (mini market, swalayan, dll) di sekitar lingkungan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa kebutuhan sarana pemenuh kebutuhan harus mudah dijangkau/berada di dekat lingkungan apartemen. Hasil dari indikator belanja kebutuhan sehari-hari tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.28 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

<b>Belanja Kebutuhan Sehari-Hari</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	11	34,4	34,4	34,4
	Setuju	14	43,8	43,8	78,1
	Sangat Setuju	7	21,9	21,9	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk memahami aktivitas responden dalam berolahraga, peneliti mengajukan pernyataan mengenai ketersediaan sarana olahraga berupa kolam

renang dan gym didalam/sekitar apartemen. Hasil dari pendekatan indikator olahraga tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.29 Fasilitas Kolam Renang

<b>Fasilitas Kolam Renang</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	8	25,0	25,0	25,0
	Setuju	14	43,8	43,8	68,8
	Sangat Setuju	10	31,3	31,3	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.30 Fasilitas Gym

<b>Fasilitas Gym</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	6	18,8	18,8	18,8
	Setuju	20	62,5	62,5	81,3
	Sangat Setuju	6	18,8	18,8	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari pendekatan aktivitas di DR Apartemen dapat disimpulkan bahwa responden cenderung tidak banyak beraktivitas dari pagi hingga sore. Tidak mementingkan interaksi sosial yang terbentuk di dalam apartemen dan tidak terlalu peduli dengan pemanfaatan fasilitas dan sarana yang tersedia di apartemen. Namun sarana lain seperti sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari (mini market/swalayan) yang mudah dijangkau serta fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym yang tersedia di lingkungan apartemen juga menjadi salah satu faktor yang paling diminati/dibutuhkan responden.

#### 5.1.2.2.2 Minat

Pendekatan dengan mengamati minat responden terhadap apartemen bertujuan untuk mengetahui bagaimana sikap responden dalam menentukan prioritas/kecenderungan dalam memutuskan untuk memiliki apartemen, khususnya di DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator minat yang menggambarkan pola gaya hidup di DR Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui minat responden terhadap seberapa pentingnya lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai kebutuhan akan privasi yang tinggi kepada responden. Hasil dari indikator lingkungan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.31 Lingkungan Apartemen

<b>Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	12	37,5	37,5	37,5
	Setuju	13	40,6	40,6	78,1
	Sangat Setuju	7	21,9	21,9	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden dalam ketertarikannya pada apartemen apakah dipengaruhi pekerjaan/profesi responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai hal tersebut. Hasil dari indikator tuntutan pekerjaan/profesi dalam menentukan hunian apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.32 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	15	46,9	46,9	46,9
	Tidak Setuju	17	53,1	53,1	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya fasilitas dan sarana apartemen yang ditawarkan kepada responden. Hasil dari indikator minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.33 Fasilitas yang Ditawarkan

Fasilitas yang Ditawarkan					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	8	25,0	25,0	25,0
	Setuju	14	43,8	43,8	68,8
	Sangat Setuju	10	31,3	31,3	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai minat yang terbentuk terhadap DR Apartemen, dapat disimpulkan bahwa responden tidak setuju menjadikan profesi/pekerjaan sebagai tuntutan untuk memiliki apartemen. Sebanyak 43,8% responden DR Apartemen setuju bahwa fasilitas dan sarana apartemen yang baik menjadi perhatian utama responden dalam memilih apartemen. Selain itu, tingkat privasi yang tinggi menjadi salah satu alasan dalam memilih apartemen. Hal ini dapat dilihat dari 40,6% responden menyatakan setuju jika privasi yang tinggi menjadi sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi.

#### 5.1.2.2.3 Opini

Pendekatan berdasarkan opini responden bertujuan untuk mengetahui sudut pandang/pola pikir responden dalam menanggapi isu/tren apartemen yang berkembang saat ini, khususnya dalam keputusan responden untuk memilih DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator opini yang menggambarkan pola gaya hidup responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuninya.

Untuk mengetahui opini sudut pandang responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai opini responden yang menyatakan bahwa apartemen adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini. Hasil dari indikator sudut pandang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.34 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

<b>Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	9	28,1	28,1	28,1
	Tidak Setuju	12	37,5	37,5	65,6
	Kurang Setuju	11	34,4	34,4	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap tren hunian terkini, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden mengikuti tren untuk memiliki/tinggal di apartemen. Hasil dari indikator tren hunian terkini tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.35 Tren Hunian Terkini

<b>Tren Hunian Terkini</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	3	9,4	9,4	9,4
	Setuju	14	43,8	43,8	53,1
	Sangat Setuju	15	46,9	46,9	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap peluang investasi yang timbul di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen memiliki peluang investasi yang lebih baik daripada perumahan. Hasil dari indikator peluang investasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.36 Peluang Investasi

<b>Peluang Investasi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	2	6,3	6,3	6,3
	Setuju	12	37,5	37,5	43,8
	Sangat Setuju	18	56,3	56,3	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap desain apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa dalam memilih apartemen responden juga memperhatikan desain bangunan dan interior dari apartemen tersebut. Hasil dari indikator desain apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.37 Desain Apartemen

<b>Desain Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	6	18,8	18,8	18,8
	Setuju	13	40,6	40,6	59,4
	Sangat Setuju	13	40,6	40,6	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap keberlanjutan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen sebagai hunian/aset responden untuk 10 tahun kedepan. Hasil dari indikator keberlanjutan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.38 Keberlanjutan Apartemen

<b>Keberlanjutan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	13	40,6	40,6	40,6
	Setuju	12	37,5	37,5	78,1
	Sangat Setuju	7	21,9	21,9	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai opini responden diatas, dapat disimpulkan bahwa 37,5% responden tidak setuju jika DR Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden saat ini dan 46,9% responden setuju jika dianggap mengikuti tren memiliki di apartemen. DR Apartemen dianggap memiliki peluang investasi yang lebih baik (56,3%) namun 40,6% responden tidak berencana untuk menjadikan DR Apartemen sebagai hunian/aset untuk 10

tahun kedepan. Dalam menentukan apartemen, responden cenderung juga memperhatikan desain bangunan dan interior apartemen.

### 5.1.2.3 Tabulasi Silang Responden yang Menghuni dengan yang Tidak Menghuni

Dari penjelasan mengenai gaya hidup responden yang menghuni dengan yang tidak menghuni DR Apartemen, kemudian dilakukan tabulasi silang untuk mengetahui kecenderungan dari gaya hidup responden yang menghuni dengan yang tidak menghuni DR Apartemen sehingga dapat ditemukan perbedaan kecenderungan dari masing-masing pendekatan AIO (*Activity, Interest, Opinion*).

#### 5.1.2.3.1 Aktivitas

Tabulasi silang pada indikator rutinitas pekerjaan bertujuan untuk mencari perbedaan pola rutinitas responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator rutinitas dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.39 Tabulasi Silang Rutinitas Pekerjaan

Tabulasi Silang Rutinitas Pekerjaan								
			Rutinitas Pekerjaan					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	2	1	7	18	14	42
		% of Total	2,7%	1,4%	9,5%	24,3%	18,9%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	6	12	10	4	32
		% of Total	0,0%	8,1%	16,2%	13,5%	5,4%	43,2%
Total		Count	2	7	19	28	18	74
		% of Total	2,7%	9,5%	25,7%	37,8%	24,3%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator interaksi sosial bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan pentingnya hubungan sosial di dalam apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang

memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator interaksi sosial dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.40 Tabulasi Silang Interaksi Sosial

<b>Tabulasi Silang Interaksi Sosial</b>								
		Interaksi Sosial					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	2	9	12	17	2	42
		% of Total	2,7%	12,2%	16,2%	23,0%	2,7%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	16	15	1	0	0	32
		% of Total	21,6%	20,3%	1,4%	0,0%	0,0%	43,2%
Total		Count	18	24	13	17	2	74
		% of Total	24,3%	32,4%	17,6%	23,0%	2,7%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator hiburan bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan memanfaatkan fasilitas apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator penggunaan fasilitas apartemen dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.41 Tabulasi Silang Penggunaan Fasilitas Apartemen

		Penggunaan Fasilitas Apartemen					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	1	3	11	24	3	42
		% of Total	1,4%	4,1%	14,9%	32,4%	4,1%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	12	16	4	0	0	32
		% of Total	16,2%	21,6%	5,4%	0,0%	0,0%	43,2%
Total		Count	13	19	15	24	3	74
		% of Total	17,6%	25,7%	20,3%	32,4%	4,1%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator belanja bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan kebutuhan fasilitas pemenuh kebutuhan sehari-hari menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator belanja dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.42 Tabulasi Silang Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

		Belanja Kebutuhan Sehari-Hari					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	3	1	5	18	15	42
		% of Total	4,1%	1,4%	6,8%	24,3%	20,3%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	11	14	7	32
		% of Total	0,0%	0,0%	14,9%	18,9%	9,5%	43,2%
Total		Count	3	1	16	32	22	74
		% of Total	4,1%	1,4%	21,6%	43,2%	29,7%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator olahraga bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan kebutuhan fasilitas olahraga (kolam renang dan gym) menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator olahraga dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.43 Tabulasi Silang Fasilitas Kolam Renang

<b>Tabulasi Silang Fasilitas Kolam Renang</b>							
			Fasilitas Kolam Renang				Total
			Sangat Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	2	7	16	17	42
		% of Total	2,7%	9,5%	21,6%	23,0%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	8	14	10	32
		% of Total	0,0%	10,8%	18,9%	13,5%	43,2%
Total		Count	2	15	30	27	74
		% of Total	2,7%	20,3%	40,5%	36,5%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.44 Tabulasi Silang Fasilitas Gym

<b>Tabulasi Silang Fasilitas Gym</b>								
			Fasilitas Gym				Total	
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju		Sangat Setuju
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	1	1	17	21	2	42
		% of Total	1,4%	1,4%	23,0%	28,4%	2,7%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	6	20	6	32
		% of Total	0,0%	0,0%	8,1%	27,0%	8,1%	43,2%
Total		Count	1	1	23	41	8	74
		% of Total	1,4%	1,4%	31,1%	55,4%	10,8%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa dengan pendekatan aktivitas dapat ditemui perbedaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Ditinjau dari rutinitas pekerjaan, responden yang menghuni apartemen cenderung memiliki rutinitas yang padat (antara pagi hingga sore) sedangkan responden yang tidak menghuni cenderung tidak memiliki rutinitas yang padat. Ditinjau dari kebutuhan interaksi sosial yang terbentuk di dalam apartemen, responden yang menghuni apartemen cenderung peduli dengan interaksi sosial yang terbentuk di DR Apartemen, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung tidak memedulikan interaksi sosial di DR Apartemen.

Ditinjau dari pemanfaatan fasilitas apartemen, responden yang menghuni apartemen cenderung untuk memanfaatkan fasilitas apartemen, sedangkan responden yang tidak menghuni cenderung tidak peduli dengan kelengkapan fasilitas dan layanan apartemen. Ditinjau dari belanja kebutuhan sehari-hari, responden yang menghuni apartemen dan yang tidak menghuni apartemen cenderung membutuhkan sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari. Ditinjau dari kebutuhan fasilitas kolam renang dan gym, responden yang menghuni apartemen dan yang tidak menghuni apartemen cenderung membutuhkan fasilitas kolam renang dan gym.

#### 5.1.2.3.2 Minat

Tabulasi silang pada indikator lingkungan apartemen bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan kebutuhan privasi di dalam apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator lingkungan apartemen dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.45 Tabulasi Silang Lingkungan Apartemen

<b>Tabulasi Silang Lingkungan Apartemen</b>								
			Lingkungan Apartemen					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	4	4	11	13	10	42
		% of Total	5,4%	5,4%	14,9%	17,6%	13,5%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	12	13	7	32
		% of Total	0,0%	0,0%	16,2%	17,6%	9,5%	43,2%
Total		Count	4	4	23	26	17	74
		% of Total	5,4%	5,4%	31,1%	35,1%	23,0%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator tuntutan pekerjaan/profesi bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan pengaruh pekerjaan/profesi dalam menentukan minat terhadap apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator tuntutan pekerjaan/profesi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.46 Tabulasi Silang Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tabulasi Silang Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>								
			Tuntutan Pekerjaan/Profesi					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	7	11	11	11	2	42
		% of Total	9,5%	14,9%	14,9%	14,9%	2,7%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	15	17	0	0	0	32
		% of Total	20,3%	23,0%	0,0%	0,0%	0,0%	43,2%
Total		Count	22	28	11	11	2	74
		% of Total	29,7%	37,8%	14,9%	14,9%	2,7%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator fasilitas yang ditawarkan bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan ketertarikan minat terhadap fasilitas apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator fasilitas yang ditawarkan dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.47 Tabulasi Silang Fasilitas yang Ditawarkan

		Fasilitas yang Ditawarkan					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	5	4	14	19	0	42
		% of Total	6,8%	5,4%	18,9%	25,7%	0,0%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	8	14	10	32
		% of Total	0,0%	0,0%	10,8%	18,9%	13,5%	43,2%
Total		Count	5	4	22	33	10	74
		% of Total	6,8%	5,4%	29,7%	44,6%	13,5%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa dengan pendekatan minat dapat ditemui kesamaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Ditinjau dari lingkungan apartemen, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung menginginkan privasi yang tinggi di dalam apartemen. Ditinjau dari tuntutan pekerjaan/profesi, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung tidak dipengaruhi pekerjaan/profesinya dalam memilih apartemen. Ditinjau dari fasilitas yang ditawarkan, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung tidak mempermasalahkan fasilitas dan sarana yang ditawarkan di apartemen.

### 5.1.2.3.3 Opini

Tabulasi silang pada indikator sudut pandang responden bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan kebutuhan apartemen sebagai hunian yang sesuai saat ini menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator sudut pandang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.48 Tabulasi Silang Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

		Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
		Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	2	7		7
		% of Total	2,7%	9,5%	9,5%	24,3%	10,8%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	9	12	11	0	0	32
		% of Total	12,2%	16,2%	14,9%	0,0%	0,0%	43,2%
Total		Count	11	19	18	18	8	74
		% of Total	14,9%	25,7%	24,3%	24,3%	10,8%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator sosial bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan minat apartemen akibat dari tren hunian saat ini menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator tren hunian terkini dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.49 Tabulasi Silang Tren Hunian Terkini

Tabulasi Silang Tren Hunian Terkini								
			Tren Hunian Terkini					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	11	14	9	6	2	42
		% of Total	14,9%	18,9%	12,2%	8,1%	2,7%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	3	14	15	32
		% of Total	0,0%	0,0%	4,1%	18,9%	20,3%	43,2%
Total		Count	11	14	12	20	17	74
		% of Total	14,9%	18,9%	16,2%	27,0%	23,0%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator bisnis bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan terhadap peluang investasi apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator peluang investasi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.50 Tabulasi Silang Peluang Investasi

<b>Tabulasi Silang Peluang Investasi</b>								
			Peluang Investasi					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	5	10	10	14	3	42
		% of Total	6,8%	13,5%	13,5%	18,9%	4,1%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	2	12	18	32
		% of Total	0,0%	0,0%	2,7%	16,2%	24,3%	43,2%
Total		Count	5	10	12	26	21	74
		% of Total	6,8%	13,5%	16,2%	35,1%	28,4%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator produk bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan pengaruh desain apartemen dalam mempengaruhi opini terhadap apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator peluang investasi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.51 Tabulasi Silang Desain Apartemen

<b>Tabulasi Silang Desain Apartemen</b>								
			Desain Apartemen					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	3	6	8	16	9	42
		% of Total	4,1%	8,1%	10,8%	21,6%	12,2%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	6	13	13	32
		% of Total	0,0%	0,0%	8,1%	17,6%	17,6%	43,2%
Total		Count	3	6	14	29	22	74
		% of Total	4,1%	8,1%	18,9%	39,2%	29,7%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator masa depan bertujuan untuk mencari perbedaan opini terhadap keberlanjutan apartemen sebagai hunian menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator keberlanjutan apartemen dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.52 Tabulasi Silang Keberlanjutan Apartemen

		Keberlanjutan Apartemen					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
		Penghuni Apartemen	Count	9	8	8		15
Kategori Responden	% of Total	12,2%	10,8%	10,8%	20,3%	2,7%	56,8%	
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	13	12	7	32
Total	% of Total	0,0%	0,0%	17,6%	16,2%	9,5%	43,2%	
	Count	9	8	21	27	9	74	
		% of Total	12,2%	10,8%	28,4%	36,5%	12,2%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa dengan pendekatan opini dapat ditemui perbedaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Ditinjau dari sudut pandang pribadi, responden yang menghuni apartemen cenderung setuju berpendapat bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini. Ditinjau dari faktor sosial, responden yang menghuni apartemen cenderung tidak setuju jika apartemen merupakan tren hunian yang diikuti saat ini, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa memiliki apartemen salah satunya dipengaruhi oleh tren hunian saat ini.

Ditinjau dari faktor bisnis, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung setuju jika apartemen merupakan peluang investasi yang lebih menguntungkan. Ditinjau dari faktor produk, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung setuju jika dalam menentukan apartemen, perlu memperhatikan desain bangunan dan interior unit apartemen tersebut. Ditinjau dari faktor keberlanjutan, responden yang menghuni apartemen cenderung setuju jika apartemen merupakan hunian untuk jangka panjang, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak untuk hunian jangka panjang.

#### 5.1.2.3.4 Kesimpulan

Terdapat dua gaya hidup yang berbeda antara responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki namun tidak menghuni DR Apartemen. Selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.53 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Aktivitas

<b>Aktivitas</b>	<b>Penghuni Apartemen</b>	<b>Tidak Menghuni Apartemen</b>
Pekerjaan	Cenderung memiliki rutinitas yang padat (antara pagi hingga sore)	Cenderung tidak memiliki rutinitas yang padat
Interaksi sosial	Cenderung peduli dengan interaksi sosial yang terbentuk di DR Apartemen	Cenderung tidak mempedulikan interaksi sosial di DR Apartemen
Pemanfaatan fasilitas	Cenderung untuk memanfaatkan fasilitas apartemen	Cenderung tidak peduli dengan kelengkapan fasilitas dan layanan apartemen
Belanja kebutuhan sehari-hari	Cenderung membutuhkan sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari	Cenderung membutuhkan sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari
Fasilitas kolam renang	Cenderung membutuhkan fasilitas kolam renang	Cenderung membutuhkan fasilitas kolam renang
Fasilitas gym	Cenderung membutuhkan fasilitas gym	Cenderung membutuhkan fasilitas gym

Sumber : Analisis Penelitian

Tabel 5.54 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Minat

<b>Minat</b>	<b>Penghuni Apartemen</b>	<b>Tidak Menghuni Apartemen</b>
Lingkungan apartemen	Cenderung menginginkan privasi yang tinggi di dalam apartemen	Cenderung menginginkan privasi yang tinggi di dalam apartemen
Pekerjaan	Cenderung tidak dipengaruhi pekerjaan/profesinya dalam memilih apartemen	Cenderung tidak dipengaruhi pekerjaan/profesinya dalam memilih apartemen
Fasilitas yang ditawarkan	Cenderung tidak mempermasalahkan fasilitas dan sarana yang ditawarkan di apartemen	Cenderung tidak mempermasalahkan fasilitas dan sarana yang ditawarkan di apartemen

Sumber : Analisis Penelitian

Tabel 5.55 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Opini

<b>Opini</b>	<b>Penghuni Apartemen</b>	<b>Tidak Menghuni Apartemen</b>
Sudut pandang pribadi	Cenderung setuju berpendapat bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini	Cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini
Tren hunian	Cenderung tidak setuju jika apartemen merupakan tren hunian yang diikuti saat ini	Cenderung berpendapat bahwa memiliki apartemen salah satunya dipengaruhi oleh tren hunian saat ini
Peluang investasi	Cenderung setuju jika apartemen merupakan peluang investasi yang lebih menguntungkan	Cenderung setuju jika apartemen merupakan peluang investasi yang lebih menguntungkan
Desain apartemen	Cenderung setuju jika dalam menentukan apartemen, perlu memperhatikan desain bangunan dan interior unit apartemen tersebut	Cenderung setuju jika dalam menentukan apartemen, perlu memperhatikan desain bangunan dan interior unit apartemen tersebut
Keberlanjutan apartemen	Cenderung setuju jika apartemen merupakan hunian untuk jangka panjang	Cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak untuk hunian jangka panjang

Sumber : Analisis Penelitian

### 5.1.3 Analisis Keputusan untuk Tinggal di DR Apartemen

Melalui pendekatan keputusan untuk tinggal di apartemen, peneliti mencari penyebab ketertarikan responden terhadap DR Apartemen. Berikut ini

adalah penjelasan mengenai keputusan untuk tinggal di apartemen, khususnya untuk tinggal di DR Apartemen.

#### 5.1.3.1 Lokasi

Dalam menentukan suatu hunian, lokasi cenderung menjadi pertimbangan responden. Faktor personal, kemudahan aksesibilitas dan kondisi lingkungan serta hunian menjadi faktor yang mendominasi responden dalam memutuskan memilih suatu hunian. Berikut ini uraian dari indikator lokasi menurut responden dari DR Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pendapat responden yang memilih tinggal di apartemen dikarenakan tingkat jabatan/status ekonominya, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tinggal di apartemen karena pengaruh tingkat jabatan/status perekonomian responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.56 Posisi dalam Lingkup Sosial

<b>Posisi dalam Lingkup Sosial</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	12	28,6	28,6	28,6
	Tidak Setuju	11	26,2	26,2	54,8
	Kurang Setuju	13	31,0	31,0	85,7
	Setuju	4	9,5	9,5	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
Total		42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana lingkungan hunian yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang memilih lingkungan apartemen yang berada jauh dari keramaian. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.57 Lingkungan Sekitar Apartemen

<b>Lingkungan Sekitar Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	8	19,0	19,0	26,2
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	45,2
	Setuju	20	47,6	47,6	92,9
	Sangat Setuju	3	7,1	7,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana tipe apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tipe unit yang dimiliki/dihuni saat ini sudah sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.58 Tipe Apartemen

<b>Tipe Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,4	2,4	2,4
	Tidak Setuju	4	9,5	9,5	11,9
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	31,0
	Setuju	20	47,6	47,6	78,6
	Sangat Setuju	9	21,4	21,4	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana aksesibilitas apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa aksesibilitas apartemen harus mudah menjangkau tempat rutinitas sehari-hari. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.59 Akseibilitas

Akseibilitas					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	2	4,8	4,8	9,5
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	28,6
	Setuju	22	52,4	52,4	81,0
	Sangat Setuju	8	19,0	19,0	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data personal diatas, dapat disimpulkan bahwa 31% responden kurang setuju jika keputusan mereka memilih apartemen disebabkan karena jabatan/status ekonomi responden. Kemudahan akseibilitas dari apartemen menuju tempat rutinitas menjadi pertimbangan responden dalam menentukan apartemen (52,4%). Kemudian lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian dipilih oleh 47,6% responden DR Apartemen dan 47,6% responden DR Apartemen setuju jika unit apartemen yang mereka huni saat ini sesuai dengan kebutuhan/keinginan responden.

### 5.1.3.2 Pelayanan

Salah satu kelebihan yang hanya dimiliki apartemen dan tidak dimiliki perumahan adalah fasilitas layanan yang disediakan. Apartemen memiliki tiga jenis pelayanan dimana masing-masing layanan tersebut memiliki beberapa kelebihan. Berikut ini uraian dari indikator pelayanan apartemen menurut responden dari DR Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen *full service*. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.60 Fasilitas Layanan Service

Fasilitas Layanan Service					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	4	9,5	9,5	9,5
	Tidak Setuju	2	4,8	4,8	14,3
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	33,3
	Setuju	20	47,6	47,6	81,0
	Sangat Setuju	8	19,0	19,0	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen *full furniture*. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.61 Fasilitas Full Furniture

Fasilitas Full Furniture					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	1	2,4	2,4	7,1
	Kurang Setuju	9	21,4	21,4	28,6
	Setuju	22	52,4	52,4	81,0
	Sangat Setuju	8	19,0	19,0	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen *full service* dan *full furniture*. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.62 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture

Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	3	7,1	7,1	14,3
	Kurang Setuju	7	16,7	16,7	31,0
	Setuju	19	45,2	45,2	76,2
	Sangat Setuju	10	23,8	23,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa responden DR Apartemen menyatakan setuju terhadap semua jenis layanan apartemen. Fasilitas layanan DR Apartemen yang berupa full furniture dipilih oleh 52,4% responden sebagai fasilitas yang paling diinginkan dibandingkan dengan layanan full service maupun layanan full service dan full furniture.

### 5.1.3.3 Kenyamanan

Faktor kenyamanan sangat diperhatikan dalam menentukan/memilih suatu hunian. Kenyamanan melingkupi beberapa aspek mulai dari faktor pribadi, sosial hingga lingkungan hunian. Berikut ini uraian dari indikator kenyamanan menurut responden dari DR Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang dibangun hanya dengan satu tower/bangunan untuk menghindari okupansi yang berlebihan.

Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.63 Kepadatan Lingkungan Apartemen

<b>Kepadatan Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	4	9,5	9,5	9,5
	Tidak Setuju	8	19,0	19,0	28,6
	Kurang Setuju	16	38,1	38,1	66,7
	Setuju	12	28,6	28,6	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam kemudahan akses dari apartemen menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll), maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang mudah mengakses sarana/fasilitas diluar apartemen. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.64 Akses ke Fasilitas Apartemen

<b>Akses ke Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	4	9,5	9,5	14,3
	Kurang Setuju	12	28,6	28,6	42,9
	Setuju	18	42,9	42,9	85,7
	Sangat Setuju	6	14,3	14,3	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam menentukan tipe apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah dengan memilih tipe unit apartemen yang sesuai dengan kebutuhan kamar (1 bedroom, 2 bedroom, dll). Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.65 Tipe Apartemen Penghuni

<b>Tipe Apartemen Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,4	2,4	2,4
	Tidak Setuju	3	7,1	7,1	9,5
	Kurang Setuju	6	14,3	14,3	23,8
	Setuju	17	40,5	40,5	64,3
	Sangat Setuju	15	35,7	35,7	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam segmentasi apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang sesuai dengan segmentasi yang diinginkan oleh responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.66 Kecocokan Segmentasi Penghuni

<b>Kecocokan Segmentasi Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	5	11,9	11,9	19,0
	Kurang Setuju	13	31,0	31,0	50,0
	Setuju	15	35,7	35,7	85,7
	Sangat Setuju	6	14,3	14,3	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam pemeliharaan apartemen yang diharapkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan tingkat pemeliharaan apartemen yang nyaman adalah dengan jumlah iuran bulanan yang terjangkau dan perawatan/pemeliharaan gedung apartemen yang baik sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.67 Tingkat Pemeliharaan Apartemen

Tingkat Pemeliharaan Apartemen					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	5	11,9	11,9	11,9
	Tidak Setuju	2	4,8	4,8	16,7
	Kurang Setuju	9	21,4	21,4	38,1
	Setuju	17	40,5	40,5	78,6
	Sangat Setuju	9	21,4	21,4	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa kemudahan akses menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll) menurut 42,9% responden dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut. Sedangkan kepadatan lingkungan apartemen karena jumlah tower/unit yang banyak tidak mengganggu kenyamanan responden selama segmentasi apartemen yang dibangun sesuai dengan kebutuhan responden. Sebanyak 40,5% responden setuju jika pemilihan tipe unit apartemen disesuaikan dengan kebutuhan dan sebanyak 40,5% responden setuju bahwa tingkat pemeliharaan apartemen dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut.

#### 5.1.4 Tabulasi Silang dan Uji *Chi-Square* pada DR Apartemen

Dari analisis variabel DR Apartemen kemudian akan dilakukan tabulasi silang dan uji *chi-square* antara variabel gaya hidup dengan keputusan menentukan hunian, sehingga ditemukan 102 persamaan dari 168 tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hasil dari tabulasi silang dan uji *chi-square* bertujuan untuk mengetahui variabel-variabel apa saja yang saling berhubungan.

##### 5.1.4.1 Aktivitas

###### 5.1.4.1.1 Rutinitas Pekerjaan

Rutinitas pekerjaan responden DR Apartemen memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya

keterkaitan rutinitas pekerjaan dengan tipe unit apartemen dan kemudahan aksesibilitas apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa rutinitas responden yang padat berpengaruh dalam memilih jenis tipe unit apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden dan kemudahan aksesibilitas dari apartemen menuju tempat beraktivitas sehari-hari. Rutinitas pekerjaan responden DR Apartemen juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan rutinitas pekerjaan dengan tipe pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa rutinitas yang padat menuntut hunian yang praktis dan menghemat waktu sehingga responden cenderung tertarik dengan pelayanan apartemen. Indikator rutinitas juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan rutinitas pekerjaan dengan tipe apartemen penghuni, kecocokan segmentasi dan tingkat pemeliharaan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa rutinitas responden yang padat menuntut kenyamanan hunian yang diwujudkan dengan memilih apartemen yang sesuai dengan segmentasi yang dituju (apartemen keluarga) dan memiliki tingkat pemeliharaan apartemen yang baik.

#### 5.1.4.1.2 Interaksi Sosial

Interaksi sosial responden DR Apartemen memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan interaksi sosial dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa timbulnya pola interaksi sosial di dalam apartemen dipengaruhi oleh faktor lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian dan aksesibilitas yang baik. Interaksi sosial responden DR Apartemen juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan interaksi sosial dengan okupansi apartemen, kemudahan akses ke fasilitas apartemen, tipe unit dan kecocokan segmentasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa timbulnya pola interaksi sosial di dalam apartemen dipengaruhi oleh kepadatan penghuni apartemen yang tidak terlalu padat/ramai, kemudahan akses menuju fasilitas belanja sehari-hari dan segmentasi yang sesuai dengan keinginan responden.

#### 5.1.4.1.3 Penggunaan Fasilitas Apartemen

Aktivitas responden DR Apartemen dalam penggunaan fasilitas apartemen memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator penggunaan fasilitas dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam memutuskan sebuah lokasi apartemen, responden juga memperhatikan ketersediaan sarana dan fasilitas yang disediakan apartemen yang nantinya dapat dimanfaatkan responden saat berada di apartemen. Aktivitas responden DR Apartemen dalam penggunaan fasilitas apartemen juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator penggunaan fasilitas dengan variabel pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa apapun jenis pelayanan yang ditawarkan apartemen, responden juga cenderung memperhatikan ketersediaan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen. Penggunaan fasilitas apartemen juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator penggunaan fasilitas dengan variabel kenyamanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa apapun jenis pelayanan yang ditawarkan apartemen, responden juga cenderung memperhatikan ketersediaan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen.

#### 5.1.4.1.4 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

Aktivitas responden DR Apartemen dalam belanja kebutuhan sehari-hari memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator belanja kebutuhan sehari-hari dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam belanja kebutuhan sehari-hari, responden juga memperhatikan lingkungan sekitar apartemen yang cukup nyaman dan kemudahan aksesibilitas. Aktivitas responden DR Apartemen dalam belanja kebutuhan sehari-hari juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator belanja kebutuhan sehari-hari dengan variabel jenis pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa apapun jenis pelayanan apartemen yang ditawarkan oleh pengembang harus memperhatikan kemudahan fasilitas belanja kebutuhan sehari-hari. Belanja kebutuhan sehari-hari juga memiliki hubungan dengan kenyamanan

apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator belanja kebutuhan sehari-hari dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam belanja kebutuhan sehari-hari, responden juga memperhatikan lingkungan sekitar apartemen yang cukup nyaman dan kemudahan aksesibilitas.

#### 5.1.4.1.5 Fasilitas Olahraga

Aktivitas responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator olahraga dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas kolam renang dan gym menjadi salah satu faktor penentu dalam menentukan hunian apartemen. Aktivitas responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan fasilitas olahraga juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator olahraga dengan variabel pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa apapun jenis pelayanan yang ditawarkan pengembang apartemen, keberadaan fasilitas kolam renang dan gym menjadi salah satu faktor penentu dalam menentukan hunian apartemen. Fasilitas olahraga juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator olahraga dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas kolam renang dan gym memberikan pengaruh dalam menentukan hunian apartemen.

#### 5.1.4.2 Minat

##### 5.1.4.2.1 Lingkungan Apartemen

Minat responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan tingkat privasi yang tinggi memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator hunian dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa tuntutan privasi yang tinggi berpengaruh terhadap keputusan memilih apartemen yang jauh dari keramaian. Minat responden dalam kaitannya dengan tingkat privasi yang tinggi juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator hunian dengan variabel pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa

segala jenis pelayanan apartemen yang memberikan kepraktisan/kemudahan hunian diminati oleh penghuni apartemen yang mencari tingkat privasi yang tinggi. Selain itu minat responden mengenai tingkat privasi yang tinggi memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator hunian dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa untuk mewujudkan tingkat privasi yang tinggi responden cenderung mencari apartemen yang tidak memiliki okupansi yang tinggi, kemudahan akses ke fasilitas apartemen, segmentasi yang sesuai, dan tingkat pemeliharaan apartemen yang baik.

#### 5.1.4.2.2 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

Minat responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan pekerjaan/profesi memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator pekerjaan dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan apartemen cenderung tidak berdasarkan karena tuntutan pekerjaan/profesi, sehingga tidak mempedulikan posisinya dalam lingkungan sosial (tingkat jabatan/status ekonominya). Minat responden dalam kaitannya dengan pekerjaan/profesi juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator pekerjaan dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan apartemen cenderung tidak berdasarkan karena tuntutan pekerjaan/profesi, sehingga lebih cenderung lebih memilih DR Apartemen yang memiliki segmentasi hunian keluarga dan memiliki tingkat pemeliharaan yang baik.

#### 5.1.4.2.3 Fasilitas yang Ditawarkan

Minat responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan fasilitas yang ditawarkan memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator fasilitas dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas hunian apartemen berhubungan dengan kemudahan aksesibilitas apartemen. Minat responden juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan

indikator fasilitas dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas hunian apartemen berhubungan dengan kemudahan aksesibilitas apartemen dan tingkat pemeliharaan fasilitas apartemen tersebut.

#### 5.1.4.3 Opini

##### 5.1.4.3.1 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan sudut pandang penghuni mengenai apartemen sebagai hunian yang sesuai saat ini, memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator sudut pandang penghuni dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan responden karena memiliki kelebihan dalam lingkungan hunian apartemen, tipe apartemen yang sesuai dan kemudahan aksesibilitas menuju tempat rutinitas sehari-hari. Opini responden dalam kaitannya dengan sudut pandang penghuni mengenai apartemen sebagai hunian yang sesuai saat ini, juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator sudut pandang penghuni dengan variabel pelayanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan responden karena memiliki pelayanan apartemen yang diinginkan responden yang berupa layanan full furniture. Selain itu opini responden memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator sudut pandang penghuni dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan responden karena memiliki kecocokan segmentasi penghuni, tingkat okupansi yang tidak terlalu padat, kemudahan aksesibilitas menuju fasilitas dan sarana apartemen serta memiliki tingkat pemeliharaan yang baik.

##### 5.1.4.3.2 Tren Hunian Terkini

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan fenomena sosial mengenai tren apartemen sebagai hunian, memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator tren hunian

dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa responden DR Apartemen yang cenderung tidak menganggap tinggal di apartemen sebagai tren cenderung tidak memperlmasalahakan tingkat jabatan/status ekonominya.

#### 5.1.4.3.3 Peluang Investasi

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan peluang investasi, memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator bisnis dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa peluang investasi apartemen yang baik berpengaruh pada pemilihan lokasi apartemen yang mempertimbangkan lingkungan apartemen dan tipe apartemen. Opini responden dalam kaitannya dengan peluang investasi, juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator bisnis dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa peluang investasi apartemen yang baik berpengaruh pada tingkat okupansi yang tidak terlalu padat, kemudahan akses ke fasilitas apartemen dan tingkat pemeliharaan yang baik.

#### 5.1.4.3.4 Desain Apartemen

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan desain apartemen memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator produk dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa desain bangunan dan interior apartemen berpengaruh pada pemilihan tipe unit apartemen. Opini responden dalam kaitannya dengan desain apartemen juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator produk dengan variabel pelayanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa desain bangunan dan interior apartemen berpengaruh pada jenis pelayanan apartemen. Selain itu opini responden memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator produk dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa desain bangunan dan interior apartemen berpengaruh pada keputusan responden memilih apartemen dengan

satu tower/bangunan sehingga dapat menghindari tingkat okupansi yang berlebihan.

#### 5.1.4.3.5 Keberlanjutan Apartemen

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan keberlanjutan apartemen sebagai hunian memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator tren hunian dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa responden DR Apartemen yang cenderung tidak menganggap tinggal di apartemen sebagai tren cenderung tidak memperlakukan tingkat jabatan/status ekonominya dan supaya apartemen dapat dimanfaatkan sebagai hunian untuk jangka panjang, maka kondisi lingkungan apartemen menjadi pertimbangan utama dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen.

#### 5.1.5 Kesimpulan

Apabila ditinjau dari pendekatan aktivitas, rutinitas responden yang padat memberikan pengaruh dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen. dalam menentukan lokasi, responden cenderung mencari apartemen yang jauh dari keramaian dan memiliki kemudahan aksesibilitas dari apartemen menuju ke tempat rutinitasnya. Dari segi pelayanan, pelayanan full-furniture menjadi sebuah kelebihan yang diminati responden dalam memutuskan untuk tinggal di DR apartemen. ketersediaan fasilitas belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym sangat berpengaruh terhadap keputusan responden untuk tinggal di DR Apartemen.

Apabila ditinjau dari pendekatan minat, kebutuhan privasi yang tinggi menjadi salah satu faktor yang cenderung dicari di dalam apartemen, sehingga hal ini mempengaruhi faktor lokasi, jenis pelayanan apartemen dan kenyamanan. Sedangkan kelebihan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen juga menjadi salah satu minat responden dalam memutuskan untuk menghuni apartemen, selain berpengaruh pada penentuan lokasi apartemen dan kenyamanan yang terbentuk, fasilitas dan sarana apartemen juga dapat menunjang faktor aktivitas dan kebutuhan privasi penghuni.

Apabila ditinjau dari pendekatan opini, menurut responden hunian DR Apartemen adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini, sehingga mempengaruhi faktor lokasi, jenis pelayanan dan kenyamanan. Selain itu apartemen juga dipandang sebagai peluang investasi properti yang lebih baik dari perumahan, sehingga dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen, responden juga cenderung memperhatikan lokasi apartemen terkait dengan kondisi lingkungan sekitar, tipe unit yang dipilih dan faktor kenyamanan apartemen terkait dengan okupansi penghuni yang tidak terlalu padat, fasilitas yang ditawarkan apartemen dan tingkat pemeliharaan apartemen. Hal ini juga berlaku dalam aspek keberlanjutan apartemen sebagai hunian untuk jangka panjang.

## 5.2 Puncak Kertajaya Apartemen

Puncak Kertajaya Apartemen merupakan objek studi pembandingan yang digunakan dalam penelitian ini. Data-data yang diperoleh bersumber dari observasi, kuesioner, dan wawancara dengan responden, pihak pengelola gedung dan pihak pemasaran. Dari hasil pengumpulan data tersebut maka disusun analisis sebagai berikut.

### 5.2.1 Demografi Puncak Kertajaya Apartemen

Data demografi bertujuan untuk memetakan sampel berdasarkan data responden dan tipe/jenis unit apartemen yang dipilih. Tujuan dari pemetaan demografi ini untuk mengetahui profil responden apartemen. Dari beberapa kuesioner yang disebar maka didapatkan data sebagai berikut.

Tabel 5.68 Prosentase Jenis Kelamin

		Jenis Kelamin			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Pria	32	64,0	64,0	64,0
	Wanita	18	36,0	36,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.69 Prosentase Usia

<b>Usia</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	26-35 Tahun	40	80,0	80,0	80,0
	36-45 Tahun	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.70 Prosentase Pendidikan Terakhir

<b>Pendidikan Terakhir</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Diploma	17	34,0	34,0	34,0
	S1	33	66,0	66,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.71 Prosentase Status Perkawinan

<b>Status Perkawinan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Belum Menikah	33	66,0	66,0	66,0
	Menikah	16	32,0	32,0	98,0
	Duda/Janda	1	2,0	2,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.72 Prosentase Pekerjaan

<b>Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Mahasiswa/Pelajar	17	34,0	34,0	34,0
	PNS	4	8,0	8,0	42,0
	Swasta	27	54,0	54,0	96,0
	Lainnya	2	4,0	4,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.73 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama

<b>Apartemen sebagai Hunian Utama</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	42	84,0	84,0	84,0
	Tidak	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.74 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen

<b>Status Kepemilikan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sewa	33	66,0	66,0	66,0
	Pribadi	17	34,0	34,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.75 Prosentase Tipe Unit Apartemen

<b>Tipe Unit Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	1 Bedroom	38	76,0	76,0	76,0
	2 Bedroom	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.76 Prosentase Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu

<b>Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	1	2,0	2,0	2,0
	Tidak	49	98,0	98,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.77 Prosentase Masih Memiliki Rumah

<b>Masih Memiliki Rumah</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	19	38,0	38,0	38,0
	Tidak	31	62,0	62,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas dapat diketahui bahwa responden Puncak Kertajaya Apartemen didominasi oleh penghuni pria (64%). Usia penghuni Puncak Kertajaya Apartemen di dominasi oleh golongan 26-35 tahun (80%). Pendidikan terakhir yang ditempuh responden Puncak Kertajaya Apartemen didominasi oleh sarjana S1 (66%) dan mayoritas responden Puncak Kertajaya Apartemen belum menikah (66%). Pekerjaan responden Puncak Kertajaya Apartemen mayoritas bekerja di sektor swasta. Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa responden Puncak Kertajaya Apartemen sebagian besar didominasi penghuni pria dengan usia mayoritas antara 26-35 tahun dan mayoritas belum menikah. Rata-rata responden Puncak Kertajaya Apartemen telah menempuh pendidikan S1 dan mayoritas bekerja di sektor swasta.

Sedangkan dari demografi unit Puncak Kertajaya Apartemen dapat diketahui bahwa 84% responden menjadikan Puncak Kertajaya Apartemen sebagai hunian utama. Status kepemilikan unit Puncak Kertajaya Apartemen rata-rata adalah apartemen sewa (66%), dan kebanyakan responden menghuni unit apartemen tipe 1 bedroom (76%). Sebagian besar responden tidak memiliki unit apartemen lebih dari satu (98%) dan sebagian besar pula tidak memiliki hunian rumah (62%). Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa responden Puncak Kertajaya Apartemen sebagian besar dihuni oleh responden yang bekerja di sektor swasta dan belum menikah, menjadikan apartemen sebagai hunian utama dengan status kepemilikan sewa.

### 5.2.2 Analisis Gaya Hidup di Puncak Kertajaya Apartemen

Melalui pendekatan AIO (*Activity, Interest, and Opinion*), peneliti mencari pola gaya hidup masyarakat yang tertarik dengan Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini adalah gambaran gaya hidup peminat Puncak Kertajaya Apartemen yang dibagi berdasarkan pendekatan aktivitas, minat dan opini.

#### 5.2.2.1 Aktivitas

Tujuan dari pendekatan aktivitas adalah untuk mengetahui kecenderungan rutinitas responden sehari-hari dan mengetahui lingkungan sosial yang terbentuk di dalam Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini uraian dari

indikator aktivitas yang menggambarkan pola gaya hidup di Puncak Kertajaya Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui rutinitas pekerjaan responden, dimana peneliti mengajukan pernyataan mengenai kesetujuan bahwa aktivitas responden memiliki durasi waktu antara pagi hingga sore hari. Hasil dari indikator rutinitas pekerjaan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.78 Rutinitas Pekerjaan

<b>Rutinitas Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	4,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	30,0
	Setuju	23	46,0	46,0	76,0
	Sangat Setuju	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian peneliti mencoba mengetahui aktivitas responden dalam berintraksi dengan penghuni lain di apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden berinteraksi sosial dengan penghuni lain pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari interaksi sosial tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.79 Interaksi Sosial

<b>Interaksi Sosial</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	28,0
	Setuju	29	58,0	58,0	86,0
	Sangat Setuju	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui aktivitas terkait hiburan di dalam apartemen, yaitu dalam pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden memanfaatkan fasilitas dan sarana di dalam

apartemen pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari indikator rutinitas di dalam apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.80 Penggunaan Fasilitas Apartemen

<b>Penggunaan Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	24,0
	Setuju	30	60,0	60,0	84,0
	Sangat Setuju	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana responden memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan memanfaatkan sarana pemenuh kebutuhan (mini market, swalayan, dll) di sekitar lingkungan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa kebutuhan sarana pemenuh kebutuhan harus mudah dijangkau/berada di dekat lingkungan apartemen. Hasil dari indikator belanja kebutuhan sehari-hari tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.81 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

<b>Belanja Kebutuhan Sehari-Hari</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	18,0
	Setuju	30	60,0	60,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk memahami aktivitas responden dalam berolahraga, peneliti mengajukan pernyataan mengenai ketersediaan sarana olahraga berupa kolam renang dan gym didalam/sekitar apartemen. Hasil dari pendekatan indikator olahraga tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.82 Fasilitas Kolam Renang

<b>Fasilitas Kolam Renang</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	22,0
	Setuju	29	58,0	58,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.83 Fasilitas Gym

<b>Fasilitas Gym</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	19	38,0	38,0	42,0
	Setuju	24	48,0	48,0	90,0
	Sangat Setuju	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai aktivitas yang terbentuk di Puncak Kertajaya Apartemen dapat disimpulkan bahwa dalam kesehariannya, responden cenderung banyak beraktivitas diluar apartemen (antara pagi hingga sore) namun masih berusaha untuk berinteraksi dengan penghuni lain dan memanfaatkan fasilitas dan sarana Puncak Kertajaya Apartemen pada waktu-waktu tertentu disaat responden tidak beraktivitas diluar apartemen. Sarana lain seperti sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari (mini market/swalayan) yang mudah dijangkau serta fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym yang tersedia di lingkungan apartemen juga menjadi salah satu faktor yang paling diminati/dibutuhkan responden Puncak Kertajaya Apartemen.

#### 5.2.2.2 Minat

Pendekatan dengan mengamati minat responden terhadap apartemen bertujuan untuk mengetahui bagaimana sikap responden dalam menentukan prioritas/kecenderungan dalam memutuskan untuk memiliki/menghuni apartemen, khususnya di Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator minat yang menggambarkan pola gaya hidup di Puncak Kertajaya Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui minat responden terhadap seberapa pentingnya lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai kebutuhan akan privasi yang tinggi kepada responden. Hasil dari indikator lingkungan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.84 Lingkungan Apartemen

<b>Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	10	20,0	20,0	20,0
	Setuju	29	58,0	58,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden dalam ketertarikannya pada apartemen apakah dipengaruhi pekerjaan/profesi responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai hal tersebut. Hasil dari indikator tuntutan pekerjaan/profesi dalam menentukan hunian apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.85 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	28,0
	Setuju	21	42,0	42,0	70,0
	Sangat Setuju	15	30,0	30,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya fasilitas dan sarana apartemen yang ditawarkan kepada responden. Hasil dari indikator minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.86 Fasilitas yang Ditawarkan

Fasilitas yang Ditawarkan					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	20,0
	Setuju	26	52,0	52,0	72,0
	Sangat Setuju	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai minat yang terbentuk di Puncak Kertajaya Apartemen, dapat disimpulkan bahwa sebanyak 58% responden Puncak Kertajaya Apartemen setuju menjadikan profesi/pekerjaan sebagai tuntutan untuk memilih apartemen. Ketersediaan sarana dan fasilitas hunian apartemen dianggap dapat menunjang aktivitas/pekerjaan sehari-hari. Sebanyak 52% responden Puncak Kertajaya Apartemen sudah cukup puas dengan fasilitas dan sarana yang tersedia di Puncak Kertajaya Apartemen dan dianggap sudah mampu mencukupi kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan. Selain itu, tingkat privasi yang tinggi menjadi salah satu alasan dalam memilih apartemen. Hal ini dapat dilihat dari 58% responden menyatakan setuju jika privasi yang tinggi menjadi sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi.

### 5.2.2.3 Opini

Pendekatan berdasarkan opini responden bertujuan untuk mengetahui sudut pandang/pola pikir responden dalam menanggapi isu/tren apartemen yang berkembang saat ini, khususnya dalam keputusan responden untuk memilih Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator opini yang menggambarkan pola gaya hidup di Puncak Kertajaya Apartemen.

Untuk mengetahui opini sudut pandang responden apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai opini responden yang menyatakan bahwa apartemen saat ini adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden. Hasil dari indikator sudut pandang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.87 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

<b>Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	18,0
	Setuju	29	58,0	58,0	76,0
	Sangat Setuju	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap tren hunian terkini, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden mengikuti tren untuk tinggal di apartemen. Hasil dari indikator tren hunian terkini tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.88 Tren Hunian Terkini

<b>Tren Hunian Terkini</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	16,0
	Setuju	33	66,0	66,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap peluang investasi yang timbul di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen memiliki peluang investasi yang lebih baik daripada perumahan. Hasil dari indikator peluang investasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.89 Peluang Investasi

<b>Peluang Investasi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	18,0
	Setuju	29	58,0	58,0	76,0
	Sangat Setuju	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap desain apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa dalam memilih apartemen responden juga memperhatikan desain bangunan dan interior dari apartemen tersebut. Hasil dari indikator desain apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.90 Desain Apartemen

<b>Desain Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	28,0
	Setuju	23	46,0	46,0	74,0
	Sangat Setuju	13	26,0	26,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap keberlanjutan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen sebagai hunian responden untuk 10 tahun kedepan. Hasil dari indikator keberlanjutan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.91 Keberlanjutan Apartemen

<b>Keberlanjutan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	17	34,0	34,0	36,0
	Setuju	25	50,0	50,0	86,0
	Sangat Setuju	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai opini responden diatas, dapat disimpulkan bahwa 58% responden setuju jika Puncak Kertajaya Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden dan 66% responden setuju jika dianggap mengikuti tren tinggal di apartemen. Selain sebagai hunian, Puncak Kertajaya Apartemen dianggap memiliki peluang investasi yang lebih baik

dibandingkan dengan perumahan (58%) sehingga 50% responden berencana untuk menjadikan Puncak Kertajaya Apartemen sebagai hunian untuk 10 tahun kedepan. Dalam menentukan apartemen, 46% responden cenderung juga memperhatikan desain bangunan dan interior apartemen.

### 5.2.3 Analisis Keputusan untuk Tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen

Melalui pendekatan keputusan untuk tinggal di apartemen, peneliti mencari penyebab ketertarikan responden terhadap Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini adalah penjelasan mengenai keputusan untuk tinggal di apartemen, khususnya untuk tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen.

#### 5.2.3.1 Lokasi

Dalam menentukan suatu hunian, lokasi cenderung menjadi pertimbangan responden. Faktor personal, kemudahan aksesibilitas dan kondisi lingkungan serta hunian menjadi faktor yang mendominasi responden dalam memutuskan memilih suatu hunian. Berikut ini uraian dari indikator lokasi menurut responden dari Puncak Kertajaya Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pendapat responden yang memilih tinggal di apartemen dikarenakan tingkat jabatan/status ekonominya, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tinggal di apartemen karena pengaruh tingkat jabatan/status perekonomian responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.92 Posisi dalam Lingkup Sosial

Posisi dalam Lingkup Sosial					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	4	8,0	8,0	10,0
	Setuju	31	62,0	62,0	72,0
	Sangat Setuju	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana lingkungan hunian yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang memilih lingkungan apartemen yang berada jauh dari keramaian. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.93 Lingkungan Sekitar Apartemen

<b>Lingkungan Sekitar Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	6,0	6,0	6,0
	Kurang Setuju	15	30,0	30,0	36,0
	Setuju	24	48,0	48,0	84,0
	Sangat Setuju	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana tipe apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tipe unit yang dimiliki/dihuni saat ini sudah sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.94 Tipe Apartemen

<b>Tipe Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	10	20,0	20,0	20,0
	Setuju	28	56,0	56,0	76,0
	Sangat Setuju	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana aksesibilitas apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa aksesibilitas apartemen harus mudah menjangkau tempat rutinitas sehari-hari. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.95 Akseibilitas

Akseibilitas					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	15	30,0	30,0	30,0
	Setuju	29	58,0	58,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data personal diatas, dapat disimpulkan bahwa 62% responden setuju jika keputusan mereka memilih apartemen disebabkan karena jabatan/status ekonomi responden. Kemudahan akseibilitas dari apartemen menuju tempat rutinitas menjadi pertimbangan responden dalam menentukan apartemen (58%). Kemudian lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian dipilih oleh 48% responden Puncak Kertajaya Apartemen dan 56% responden Puncak Kertajaya Apartemen setuju jika unit apartemen yang mereka huni saat ini sesuai dengan kebutuhan/keinginan responden.

### 5.2.3.2 Pelayanan Apartemen

Salah satu kelebihan yang hanya dimiliki apartemen dan tidak dimiliki perumahan adalah fasilitas layanan yang disediakan. Apartemen memiliki tiga jenis pelayanan dimana masing-masing layanan tersebut memiliki beberapa kelebihan. Berikut ini uraian dari indikator pelayanan apartemen menurut responden dari Puncak Kertajaya Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full service. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.96 Fasilitas Layanan Service

<b>Fasilitas Layanan Service</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	6,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	32,0
	Setuju	27	54,0	54,0	86,0
	Sangat Setuju	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full furniture. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.97 Fasilitas Full Furniture

<b>Fasilitas Full Furniture</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	4	8,0	8,0	8,0
	Kurang Setuju	19	38,0	38,0	46,0
	Setuju	18	36,0	36,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full service dan full furniture. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.98 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture

<b>Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	30,0
	Setuju	26	52,0	52,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa responden Puncak Kertajaya Apartemen menyatakan setuju terhadap jenis layanan apartemen fasilitas layanan full service dan fasilitas layanan service dan full furniture. Fasilitas layanan Puncak Kertajaya Apartemen yang berupa full service dipilih oleh 54% responden sebagai fasilitas yang paling diinginkan dibandingkan dengan layanan full furniture maupun layanan full service dan full furniture.

### 5.2.3.3 Kenyamanan

Faktor kenyamanan sangat diperhatikan dalam menentukan/memilih suatu hunian. Kenyamanan melingkupi beberapa aspek mulai dari faktor pribadi, sosial hingga lingkungan hunian. Berikut ini uraian dari indikator kenyamanan menurut responden dari Puncak Kertajaya Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang dibangun hanya dengan satu tower/bangunan untuk menghindari okupansi yang berlebihan. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.99 Kepadatan Lingkungan Apartemen

<b>Kepadatan Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	30,0
	Setuju	29	58,0	58,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam kemudahan akses dari apartemen menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll), maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang mudah mengakses sarana/fasilitas diluar apartemen. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.100 Akses ke Fasilitas Apartemen

<b>Akses ke Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	24,0
	Setuju	29	58,0	58,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam menentukan tipe apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah dengan memilih tipe unit apartemen yang sesuai dengan kebutuhan kamar (1 bedroom, 2 bedroom, dll). Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.101 Tipe Apartemen Penghuni

<b>Tipe Apartemen Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	18,0
	Setuju	22	44,0	44,0	62,0
	Sangat Setuju	19	38,0	38,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam segmentasi apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan

apartemen yang nyaman adalah apartemen yang sesuai dengan segmentasi yang diinginkan oleh responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.102 Kecocokan Segmentasi Penghuni

<b>Kecocokan Segmentasi Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	22,0
	Setuju	24	48,0	48,0	70,0
	Sangat Setuju	15	30,0	30,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam pemeliharaan apartemen yang diharapkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan tingkat pemeliharaan apartemen yang nyaman adalah dengan jumlah iuran bulanan yang terjangkau dan perawatan/pemeliharaan gedung apartemen yang baik sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.103 Tingkat Pemeliharaan Apartemen

<b>Tingkat Pemeliharaan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	16,0
	Setuju	32	64,0	64,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa kemudahan akses menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll) menurut 58% responden dapat menunjang nyaman dari apartemen tersebut. Untuk menghindari kepadatan lingkungan apartemen maka responden setuju apabila apartemen hanya dibangun dengan satu tower/unit. Sebanyak 44% responden setuju jika pemilihan tipe unit apartemen disesuaikan dengan kebutuhan dan

sebanyak 64% responden setuju bahwa tingkat pemeliharaan apartemen dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut.

#### 5.2.4 Tabulasi Silang dan Uji *Chi-Square* pada Puncak Kertajaya Apartemen

Dari analisis variabel Puncak Kertajaya Apartemen kemudian akan dilakukan tabulasi silang dan uji *chi-square* antara variabel gaya hidup dengan keputusan menentukan hunian, sehingga ditemukan 8 persamaan dari 168 tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hasil dari tabulasi silang dan uji *chi-square* bertujuan untuk mengetahui variabel-variabel apa saja yang saling berhubungan.

##### 5.2.4.1 Aktivitas

Pada variabel aktivitas hanya terdapat satu indikator yang berhubungan yaitu indikator aktivitas olahraga di gym dengan indikator kepadatan lingkungan apartemen. Rutinitas olahraga responden Puncak Kertajaya Apartemen yang memanfaatkan fasilitas gym memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen.

Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan aktivitas olahraga di gym dengan indikator kepadatan lingkungan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan fasilitas gym berhubungan dengan tingkat okupansi yang tidak terlalu padat.

##### 5.2.4.2 Minat

Minat responden terhadap indikator pekerjaan berhubungan dengan indikator pelayanan apartemen full service. Sehingga dapat disimpulkan bahwa minat responden yang tinggal di apartemen karena tuntutan dari pekerjaan/profesinya memiliki hubungan dengan jenis pelayanan apartemen full service. Sedangkan minat responden terhadap fasilitas yang ditawarkan memiliki hubungan dengan fasilitas layanan apartemen full-furniture.

##### 5.2.4.3 Opini

Opini responden terhadap tren hunian apartemen memiliki hubungan dengan tingkat jabatan/status ekonomi responden. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tinggal di apartemen menunjukkan responden memiliki tingkat

jabatan/status ekonomi yang lebih tinggi. Sedangkan opini responden terkait dengan peluang investasi yang timbul di apartemen memiliki hubungan dengan tipe unit apartemen. Sehingga dapat disimpulkan bahwa untuk mendapatkan nilai investasi apartemen yang baik, perlu diperhatikan jenis/tipe unit yang banyak diminati oleh masyarakat peminat apartemen. Dalam hal desain apartemen juga memiliki hubungan dengan tipe apartemen dan kecocokan segmentasi penghuni. Sehingga dapat disimpulkan bahwa desain bangunan dan interior Puncak Kertajaya Apartemen yang terkesan mewah dengan segmentasi apartemen bisnis diminati oleh responden yang memang merupakan pekerja/pebisnis yang dari hasil observasi adalah kategori masyarakat kelas menengah keatas.

#### 5.2.5 Kesimpulan

Apabila ditinjau dari pendekatan aktivitas, rutinitas olahraga di gym dipengaruhi oleh jumlah okupansi dalam suatu apartemen, hal ini menunjukkan bahwa dalam melakukan aktivitas olahraga responden cenderung merasa nyaman apabila kondisi apartemen tidak terlalu ramai. Dari hasil observasi di lapangan, terjadinya hubungan antara aktivitas olahraga ini dengan indikator kenyamanan adalah karena terbatasnya jumlah alat olahraga di dalam gym, sehingga apabila tingkat okupansi apartemen tinggi maka akan banyak penghuni yang memanfaatkan fasilitas gym yang memiliki peralatan yang terbatas.

Apabila ditinjau dari pendekatan minat, pengaruh faktor pekerjaan/profesi yang mempengaruhi responden untuk tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen berpengaruh dengan fasilitas layanan full service, dari hasil wawancara disimpulkan bahwa mendapatkan layanan full service di dalam apartemen memberikan nilai tambah (prestise) yang membuat responden tertarik untuk tinggal di apartemen.

Apabila ditinjau dari pendekatan opini, tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen karena dipengaruhi jabatan/status perekonomian menuntut fasilitas layanan full service guna mencukupi kebutuhan hidup responden. Apartemen juga dianggap sebagai peluang investasi yang menjanjikan, sehingga berpengaruh dalam penentuan tipe unit apartemen yang diinginkan. Selain itu juga ada pengaruh desain bangunan dan interior Puncak Kertajaya Apartemen yang

terkesan mewah dengan segmentasi apartemen bisnis, diminati oleh responden yang memang merupakan pekerja/pebisnis yang dari hasil observasi adalah kategori masyarakat kelas menengah keatas.

### 5.3 Gunawangsa Manyar Apartemen

Gunawangsa Manyar Apartemen merupakan objek studi pembandingan yang digunakan dalam penelitian ini. Data-data yang diperoleh bersumber dari observasi, kuesioner, dan wawancara dengan responden, pihak pengelola gedung dan pihak pemasaran. Dari hasil pengumpulan data tersebut maka disusun analisis sebagai berikut.

#### 5.3.1 Demografi Gunawangsa Manyar Apartemen

Data demografi bertujuan untuk memetakan sampel berdasarkan data responden dan tipe/jenis unit apartemen yang dipilih. Tujuan dari pemetaan demografi ini untuk mengetahui profil responden apartemen. Dari beberapa kuesioner yang disebar maka didapatkan data sebagai berikut.

Tabel 5.104 Prosentase Jenis Kelamin

Jenis Kelamin					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Pria	27	54,0	54,0	54,0
	Wanita	23	46,0	46,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.105 Prosentase Usia

Usia					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	26-35 Tahun	34	68,0	68,0	68,0
	36-45 Tahun	16	32,0	32,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.106 Prosentase Pendidikan Terakhir

<b>Pendidikan Terakhir</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Diploma	20	40,0	40,0	40,0
	S1	30	60,0	60,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.107 Prosentase Status Perkawinan

<b>Status Perkawinan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Belum Menikah	36	72,0	72,0	72,0
	Menikah	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.108 Prosentase Pekerjaan

<b>Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Mahasiswa/Pelajar	20	40,0	40,0	40,0
	PNS	1	2,0	2,0	42,0
	Swasta	26	52,0	52,0	94,0
	Lainnya	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.109 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama

<b>Apartemen sebagai Hunian Utama</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	42	84,0	84,0	84,0
	Tidak	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.110 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen

<b>Status Kepemilikan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sewa	39	78,0	78,0	78,0
	Pribadi	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.111 Prosentase Tipe Unit Apartemen

<b>Tipe Unit Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	1 Bedroom	41	82,0	82,0	82,0
	2 Bedroom	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.112 Prosentase Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu

<b>Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	2	4,0	4,0	4,0
	Tidak	48	96,0	96,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.113 Prosentase Masih Memiliki Rumah

<b>Masih Memiliki Rumah</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	20	40,0	40,0	40,0
	Tidak	30	60,0	60,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas dapat diketahui bahwa responden Gunawangsa Manyar Apartemen didominasi oleh penghuni pria (54%). Usia penghuni Gunawangsa Manyar Apartemen di dominasi oleh golongan 26-35 tahun (68%). Pendidikan terakhir yang ditempuh responden Gunawangsa Manyar Apartemen didominasi oleh sarjana S1 (60%) dan mayoritas responden Gunawangsa Manyar Apartemen belum menikah (72%). Pekerjaan responden Gunawangsa Manyar Apartemen mayoritas bekerja di sektor swasta. Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa

responden Gunawangsa Manyar Apartemen sebagian besar didominasi penghuni pria dengan usia mayoritas antara 26-35 tahun dan mayoritas belum menikah. Rata-rata responden Puncak Kertajaya Apartemen telah menempuh pendidikan S1 dan mayoritas bekerja di sektor swasta.

Sedangkan dari demografi unit Gunawangsa Manyar Apartemen dapat diketahui bahwa 84% responden menjadikan Gunawangsa Manyar Apartemen sebagai hunian utama. Status kepemilikan unit Gunawangsa Manyar Apartemen rata-rata adalah apartemen sewa (78%), dan kebanyakan responden menghuni unit apartemen tipe 1 bedroom (82%). Sebagian besar responden tidak memiliki unit apartemen lebih dari satu (96%) dan sebagian besar pula tidak memiliki hunian rumah (60%). Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa responden Gunawangsa Manyar Apartemen sebagian besar dihuni oleh responden yang bekerja di sektor swasta dan belum menikah, menjadikan apartemen sebagai hunian utama dengan status kepemilikan sewa.

### 5.3.2 Analisis Gaya Hidup di Gunawangsa Manyar Apartemen

Melalui pendekatan AIO (*Activity, Interest, and Opinion*), peneliti mencari pola gaya hidup masyarakat yang tertarik dengan Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini adalah gambaran gaya hidup peminat Gunawangsa Manyar Apartemen yang dibagi berdasarkan pendekatan aktivitas, minat dan opini.

#### 5.3.2.1 Aktivitas

Tujuan dari pendekatan aktivitas adalah untuk mengetahui kecenderungan rutinitas responden sehari-hari dan mengetahui lingkungan sosial yang terbentuk di dalam Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator aktivitas yang menggambarkan pola gaya hidup di Gunawangsa Manyar Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui rutinitas pekerjaan responden, dimana peneliti mengajukan pernyataan mengenai kesetujuan bahwa aktivitas responden memiliki durasi waktu antara pagi hingga sore hari. Hasil dari indikator rutinitas pekerjaan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.114 Rutinitas Pekerjaan

<b>Rutinitas Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	17	34,0	34,0	34,0
	Setuju	23	46,0	46,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian peneliti mencoba mengetahui aktivitas responden dalam berintraksi dengan penghuni lain di apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden berinteraksi sosial dengan penghuni lain pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari interaksi sosial tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.115 Interaksi Sosial

<b>Interaksi Sosial</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	6,0	6,0	6,0
	Kurang Setuju	16	32,0	32,0	38,0
	Setuju	26	52,0	52,0	90,0
	Sangat Setuju	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui aktivitas terkait hiburan di dalam apartemen, yaitu dalam pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden memanfaatkan fasilitas dan sarana di dalam apartemen pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari indikator rutinitas di dalam apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.116 Penggunaan Fasilitas Apartemen

<b>Penggunaan Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	14	28,0	28,0	30,0
	Setuju	29	58,0	58,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana responden memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan memanfaatkan sarana pemenuh kebutuhan (mini market, swalayan, dll) di sekitar lingkungan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa kebutuhan sarana pemenuh kebutuhan harus mudah dijangkau/berada di dekat lingkungan apartemen. Hasil dari indikator belanja kebutuhan sehari-hari tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.117 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

<b>Belanja Kebutuhan Sehari-Hari</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	28,0
	Setuju	23	46,0	46,0	74,0
	Sangat Setuju	13	26,0	26,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk memahami aktivitas responden dalam berolahraga, peneliti mengajukan pernyataan mengenai ketersediaan sarana olahraga berupa kolam renang dan gym didalam/sekitar apartemen. Hasil dari pendekatan indikator olahraga tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.118 Fasilitas Kolam Renang

<b>Fasilitas Kolam Renang</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	11	22,0	22,0	24,0
	Setuju	25	50,0	50,0	74,0
	Sangat Setuju	13	26,0	26,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.119 Fasilitas Gym

Fasilitas Gym					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	18	36,0	36,0	36,0
	Setuju	28	56,0	56,0	92,0
	Sangat Setuju	4	8,0	8,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai aktivitas yang terbentuk di Gunawangsa Manyar Apartemen dapat disimpulkan bahwa dalam kesehariannya, responden cenderung banyak beraktivitas diluar apartemen (antara pagi hingga sore) namun masih berusaha untuk berinteraksi dengan penghuni lain dan memanfaatkan fasilitas dan sarana Gunawangsa Manyar Apartemen pada waktu-waktu tertentu disaat responden tidak beraktivitas diluar apartemen. Sarana lain seperti sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari (mini market/swalayan) yang mudah dijangkau serta fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym yang tersedia di lingkungan apartemen juga menjadi salah satu faktor yang paling diminati/dibutuhkan responden Gunawangsa Manyar Apartemen.

### 5.3.2.2 Minat

Pendekatan dengan mengamati minat responden terhadap apartemen bertujuan untuk mengetahui bagaimana sikap responden dalam menentukan prioritas/kecenderungan dalam memutuskan untuk memiliki/menghuni apartemen, khususnya di Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator minat yang menggambarkan pola gaya hidup di Gunawangsa Manyar Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui minat responden terhadap seberapa pentingnya lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai kebutuhan akan privasi yang tinggi kepada responden. Hasil dari indikator lingkungan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.120 Lingkungan Apartemen

<b>Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	7	14,0	14,0	14,0
	Setuju	27	54,0	54,0	68,0
	Sangat Setuju	16	32,0	32,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden dalam ketertarikannya pada apartemen apakah dipengaruhi pekerjaan/profesi responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai hal tersebut. Hasil dari indikator tuntutan pekerjaan/profesi dalam menentukan hunian apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.121 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	24,0
	Setuju	27	54,0	54,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya fasilitas dan sarana apartemen yang ditawarkan kepada responden. Hasil dari indikator minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.122 Fasilitas yang Ditawarkan

Fasilitas yang Ditawarkan					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	26,0
	Setuju	28	56,0	56,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai minat yang terbentuk di Gunawangsa Manyar Apartemen, dapat disimpulkan bahwa sebanyak 54% responden Gunawangsa Manyar Apartemen setuju menjadikan profesi/pekerjaan sebagai tuntutan untuk memilih apartemen. Ketersediaan sarana dan fasilitas hunian apartemen dianggap dapat menunjang aktivitas/pekerjaan sehari-hari. Sebanyak 56% responden Gunawangsa Manyar Apartemen sudah cukup puas dengan fasilitas dan sarana yang tersedia di Gunawangsa Manyar Apartemen dan dianggap sudah mampu mencukupi kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan. Selain itu, tingkat privasi yang tinggi menjadi salah satu alasan dalam memilih apartemen. Hal ini dapat dilihat dari 54% responden menyatakan setuju jika privasi yang tinggi menjadi sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi.

### 5.3.2.3 Opini

Pendekatan berdasarkan opini responden bertujuan untuk mengetahui sudut pandang/pola pikir responden dalam menanggapi isu/tren apartemen yang berkembang saat ini, khususnya dalam keputusan responden untuk memilih Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator opini yang menggambarkan pola gaya hidup di Gunawangsa Manyar Apartemen.

Untuk mengetahui opini sudut pandang responden apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai opini responden yang menyatakan bahwa apartemen saat ini adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden. Hasil dari indikator sudut pandang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.123 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

<b>Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	17	34,0	34,0	34,0
	Setuju	26	52,0	52,0	86,0
	Sangat Setuju	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap tren hunian terkini, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden mengikuti tren untuk tinggal di apartemen. Hasil dari indikator tren hunian terkini tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.124 Tren Hunian Terkini

<b>Tren Hunian Terkini</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	18,0
	Setuju	35	70,0	70,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap peluang investasi yang timbul di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen memiliki peluang investasi yang lebih baik daripada perumahan. Hasil dari indikator peluang investasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.125 Peluang Investasi

<b>Peluang Investasi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	14	28,0	28,0	28,0
	Setuju	26	52,0	52,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap desain apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa dalam memilih apartemen responden juga memperhatikan desain bangunan dan interior dari apartemen tersebut. Hasil dari indikator desain apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.126 Desain Apartemen

<b>Desain Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	10	20,0	20,0	22,0
	Setuju	28	56,0	56,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap keberlanjutan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen sebagai hunian responden untuk 10 tahun kedepan. Hasil dari indikator keberlanjutan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.127 Keberlanjutan Apartemen

<b>Keberlanjutan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	6,0	6,0	6,0
	Kurang Setuju	15	30,0	30,0	36,0
	Setuju	27	54,0	54,0	90,0
	Sangat Setuju	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai opini responden diatas, dapat disimpulkan bahwa 52% responden setuju jika Gunawangsa Manyar Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden dan 70% responden setuju jika dianggap mengikuti tren tinggal di apartemen. Selain sebagai hunian, Gunawangsa Manyar Apartemen dianggap memiliki peluang investasi yang lebih

baik dibandingkan dengan perumahan (52%) sehingga 54% responden berencana untuk menjadikan Gunawangsa Manyar Apartemen sebagai hunian untuk 10 tahun kedepan. Dalam menentukan apartemen, 56% responden cenderung juga memperhatikan desain bangunan dan interior apartemen.

### 5.3.3 Analisis Keputusan untuk Tinggal di Gunawangsa Manyar Apartemen

Melalui pendekatan keputusan untuk tinggal di apartemen, peneliti mencari penyebab ketertarikan responden terhadap Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini adalah penjelasan mengenai keputusan untuk tinggal di apartemen, khususnya untuk tinggal di Gunawangsa Manyar Apartemen.

#### 5.3.3.1 Lokasi

Dalam menentukan suatu hunian, lokasi cenderung menjadi pertimbangan responden. Faktor personal, kemudahan aksesibilitas dan kondisi lingkungan serta hunian menjadi faktor yang mendominasi responden dalam memutuskan memilih suatu hunian. Berikut ini uraian dari indikator lokasi menurut responden dari Gunawangsa Manyar Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pendapat responden yang memilih tinggal di apartemen dikarenakan tingkat jabatan/status ekonominya, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tinggal di apartemen karena pengaruh tingkat jabatan/status perekonomian responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.128 Posisi dalam Lingkup Sosial

Posisi dalam Lingkup Sosial					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	6	12,0	12,0	14,0
	Setuju	38	76,0	76,0	90,0
	Sangat Setuju	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana lingkungan hunian yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang memilih lingkungan apartemen yang berada jauh dari keramaian. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.129 Lingkungan Sekitar Apartemen

<b>Lingkungan Sekitar Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	30,0
	Setuju	32	64,0	64,0	94,0
	Sangat Setuju	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana tipe apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tipe unit yang dimiliki/dihuni saat ini sudah sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.130 Tipe Apartemen

<b>Tipe Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	26,0
	Setuju	26	52,0	52,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana aksesibilitas apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa aksesibilitas apartemen harus mudah menjangkau tempat rutinitas sehari-hari. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.131 Akseibilitas

Akseibilitas					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	28,0
	Setuju	26	52,0	52,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data personal diatas, dapat disimpulkan bahwa 76% responden setuju jika keputusan mereka memilih apartemen disebabkan karena jabatan/status ekonomi responden. Kemudahan akseibilitas dari apartemen menuju tempat rutinitas menjadi pertimbangan responden dalam menentukan apartemen (52%). Kemudian lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian dipilih oleh 64% responden Gunawangsa Manyar Apartemen dan 52% responden Gunawangsa Manyar Apartemen setuju jika unit apartemen yang mereka huni saat ini sesuai dengan kebutuhan/keinginan responden.

### 5.3.3.2 Pelayanan Apartemen

Salah satu kelebihan yang hanya dimiliki apartemen dan tidak dimiliki perumahan adalah fasilitas layanan yang disediakan. Apartemen memiliki tiga jenis pelayanan dimana masing-masing layanan tersebut memiliki beberapa kelebihan. Berikut ini uraian dari indikator pelayanan apartemen menurut responden dari Gunawangsa Manyar Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full service. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.132 Fasilitas Layanan Service

<b>Fasilitas Layanan Service</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	26,0
	Setuju	27	54,0	54,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full furniture. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.133 Fasilitas Full Furniture

<b>Fasilitas Full Furniture</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	11	22,0	22,0	22,0
	Setuju	25	50,0	50,0	72,0
	Sangat Setuju	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full service dan full furniture. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.134 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture

<b>Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	7	14,0	14,0	14,0
	Setuju	33	66,0	66,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa responden Gunawangsa Manyar Apartemen menyatakan setuju terhadap semua jenis layanan apartemen. Fasilitas layanan Gunawangsa Manyar Apartemen yang berupa full service dan full furniture dipilih oleh 66% responden sebagai fasilitas yang paling diinginkan dibandingkan dengan layanan full service maupun full furniture.

### 5.3.3.3 Kenyamanan

Faktor kenyamanan sangat diperhatikan dalam menentukan/memilih suatu hunian. Kenyamanan melingkupi beberapa aspek mulai dari faktor pribadi, sosial hingga lingkungan hunian. Berikut ini uraian dari indikator kenyamanan menurut responden dari Gunawangsa Manyar Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang dibangun hanya dengan satu tower/bangunan untuk menghindari okupansi yang berlebihan. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.135 Kepadatan Lingkungan Apartemen

<b>Kepadatan Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	25	50,0	50,0	54,0
	Setuju	20	40,0	40,0	94,0
	Sangat Setuju	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam kemudahan akses dari apartemen menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll), maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang mudah mengakses sarana/fasilitas diluar apartemen. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.136 Akses ke Fasilitas Apartemen

<b>Akses ke Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	16	32,0	32,0	36,0
	Setuju	23	46,0	46,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam menentukan tipe apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah dengan memilih tipe unit apartemen yang sesuai dengan kebutuhan kamar (1 bedroom, 2 bedroom, dll). Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.137 Tipe Apartemen Penghuni

<b>Tipe Apartemen Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	11	22,0	22,0	22,0
	Setuju	31	62,0	62,0	84,0
	Sangat Setuju	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam segmentasi apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang sesuai dengan segmentasi yang diinginkan oleh responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.138 Kecocokan Segmentasi Penghuni

<b>Kecocokan Segmentasi Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	18	36,0	36,0	36,0
	Setuju	29	58,0	58,0	94,0
	Sangat Setuju	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam pemeliharaan apartemen yang diharapkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan tingkat pemeliharaan apartemen yang nyaman adalah dengan jumlah iuran bulanan yang terjangkau dan perawatan/pemeliharaan gedung apartemen yang baik sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.139 Tingkat Pemeliharaan Apartemen

<b>Tingkat Pemeliharaan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	16	32,0	32,0	32,0
	Setuju	28	56,0	56,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa kemudahan akses menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll) menurut 46% responden dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut. Responden tidak setuju apabila apartemen hanya dibangun dengan satu tower/unit. Sebanyak 62% responden setuju jika pemilihan tipe unit apartemen disesuaikan dengan kebutuhan dan sebanyak 56% responden setuju bahwa tingkat pemeliharaan apartemen dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut.

### 5.3.4 Tabulasi Silang dan Uji *Chi-Square* pada Gunawangsa Manyar Apartemen

Dari analisis variabel Gunawangsa Manyar Apartemen kemudian akan dilakukan tabulasi silang dan uji *chi-square* antara variabel gaya hidup dengan keputusan menentukan hunian, sehingga ditemukan 13 persamaan dari 168 tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hasil dari tabulasi silang dan uji *chi-square* bertujuan untuk mengetahui variabel-variabel apa saja yang saling berhubungan.

#### 5.3.4.1 Aktivitas

Aktivitas responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan kegiatan sosial, memiliki hubungan dengan posisi dalam lingkungan sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator interaksi sosial dengan variabel pemilihan apartemen karena pengaruh jabatan/status ekonomi, sehingga dapat disimpulkan interaksi sosial yang terbentuk di dalam Gunanwangsa Manyar Apartemen terbentuk apabila adanya kesamaan segmentasi penghuni apartemen.

Aktivitas responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan belanja kebutuhan sehari-hari, memiliki hubungan dengan tipe pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator belanja kebutuhan sehari-hari dengan variabel pelayanan apartemen jenis full service dan full furniture, sehingga dapat disimpulkan ketersediaan fasilitas pemenuh kebutuhan sehari-hari merupakan salah satu bagian dari pelayanan apartemen full service dan full furniture.

Aktivitas responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan olahraga, memiliki hubungan dengan tipe pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator fasilitas olahraga kolam renang dengan variabel pelayanan apartemen jenis full service dan full furniture, sehingga dapat disimpulkan ketersediaan fasilitas olahraga kolam renang merupakan salah satu bagian dari pelayanan apartemen full service dan full furniture.

### 5.3.4.2 Minat

#### 5.3.4.2.1 Lingkungan Apartemen

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan hunian, memiliki hubungan dengan aksesibilitas. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator privasi apartemen dengan variabel aksesibilitas, sehingga dapat disimpulkan bahwa tuntutan privasi yang tinggi harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas ke dalam dan keluar apartemen.

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan hunian, memiliki hubungan dengan aksesibilitas ke fasilitas. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator privasi apartemen dengan variabel aksesibilitas ke fasilitas apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa tuntutan privasi yang tinggi harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas ke sarana dan fasilitas apartemen.

#### 5.3.4.2.2 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan pekerjaan, memiliki hubungan dengan tipe pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator pemilihan apartemen karena tuntutan pekerjaan/profesi dengan variabel pelayanan apartemen jenis full service dan full furniture, sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan pemilihan apartemen karena pekerjaan/profesi menuntut jenis pelayanan full service dan full furniture.

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan pekerjaan, memiliki hubungan dengan kecocokan sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator pemilihan apartemen karena tuntutan pekerjaan/profesi dengan kecocokan segmentasi penghuni, sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan pemilihan apartemen karena pekerjaan/profesi menuntut jenis segmentasi apartemen yang sesuai dengan profesi/pekerjaannya (segmentasi apartemen bisnis).

#### 5.3.4.2.3 Fasilitas yang Ditawarkan

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan fasilitas yang ditawarkan, memiliki hubungan dengan tipe apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator kepuasan fasilitas yang ditawarkan dengan tipe unit apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan tipe unit apartemen berhubungan dengan fasilitas yang didapat. Sebagai contoh untuk tipe unit 1 bedroom mendapat fasilitas lahan parkir untuk 1 kendaraan dan 1 free pass untuk ke fasilitas kolam renang dan gym.

#### 5.3.4.3 Opini

##### 5.3.4.3.1 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

Opini responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan pendapat pribadi, memiliki hubungan dengan kenyamanan aksesibilitas ke fasilitas apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator sudut pandang mengenai apartemen dengan kemudahan mengakses fasilitas di dalam maupun diluar apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan apartemen dianggap sesuai dengan kebutuhan hidup responden karena apartemen memiliki kemudahan mengakses fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan responden baik di dalam maupun diluar apartemen.

##### 5.3.4.3.2 Tren Hunian Terkini

Opini responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan fenomena sosial, memiliki hubungan dengan posisi dalam lingkup sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator apartemen sebagai tren hunian dengan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan apartemen sebagai tren hunian yang diikuti responden dapat menunjukkan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden.

##### 5.3.4.3.3 Peluang Investasi

Opini responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan investasi/bisnis, memiliki hubungan dengan posisi dalam lingkup sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator apartemen sebagai

investasi dengan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden, sehingga dapat disimpulkan bahwa berinvestasi di apartemen dapat menunjukkan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden.

#### 5.3.4.3.4 Keberlanjutan Apartemen

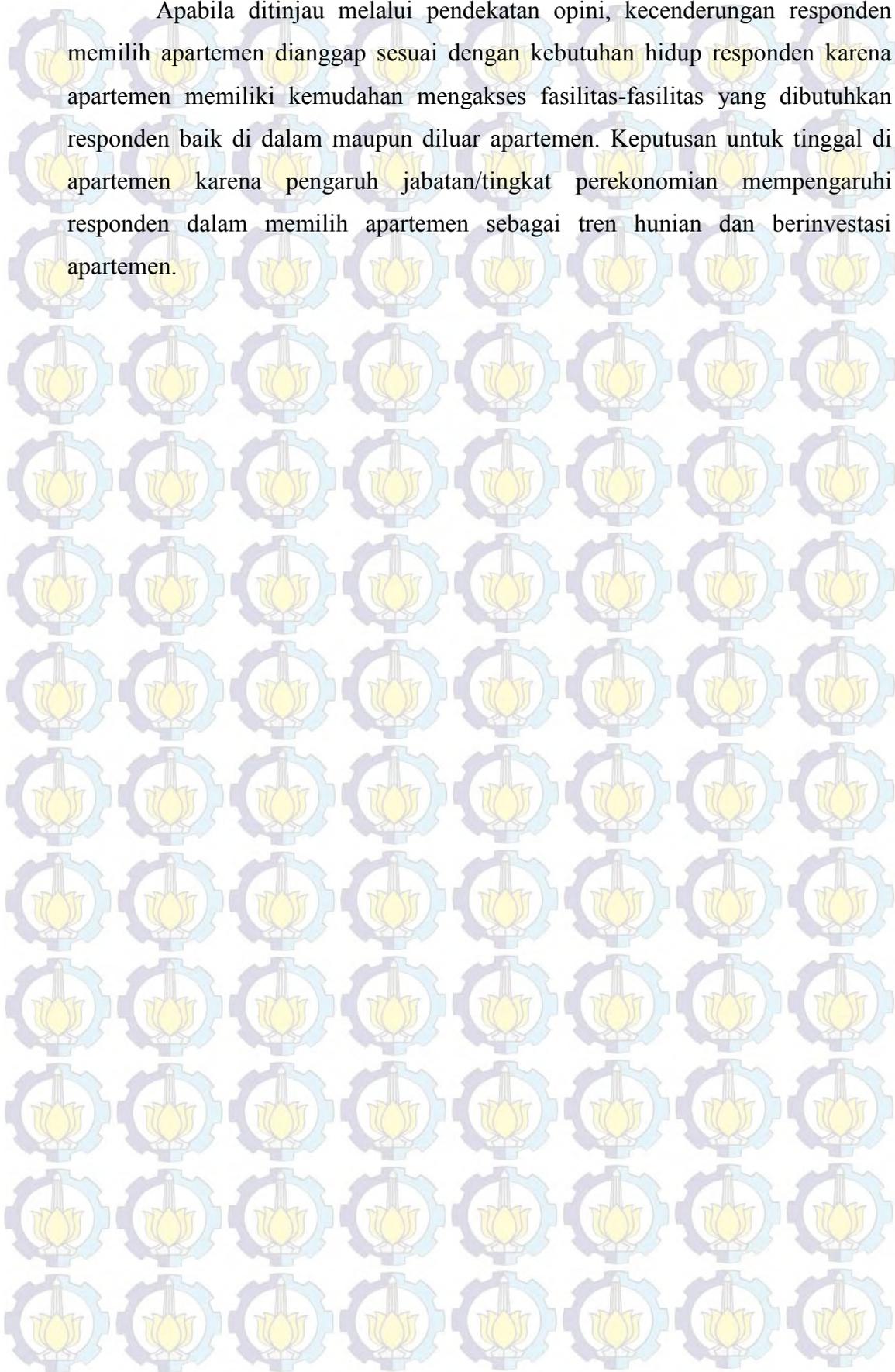
Opini responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan masa depan, memiliki hubungan dengan posisi dalam lingkup sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator apartemen sebagai hunian untuk jangka panjang dengan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden, sehingga dapat disimpulkan bahwa tinggal di apartemen dapat menunjukkan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden.

#### 5.3.5 Kesimpulan

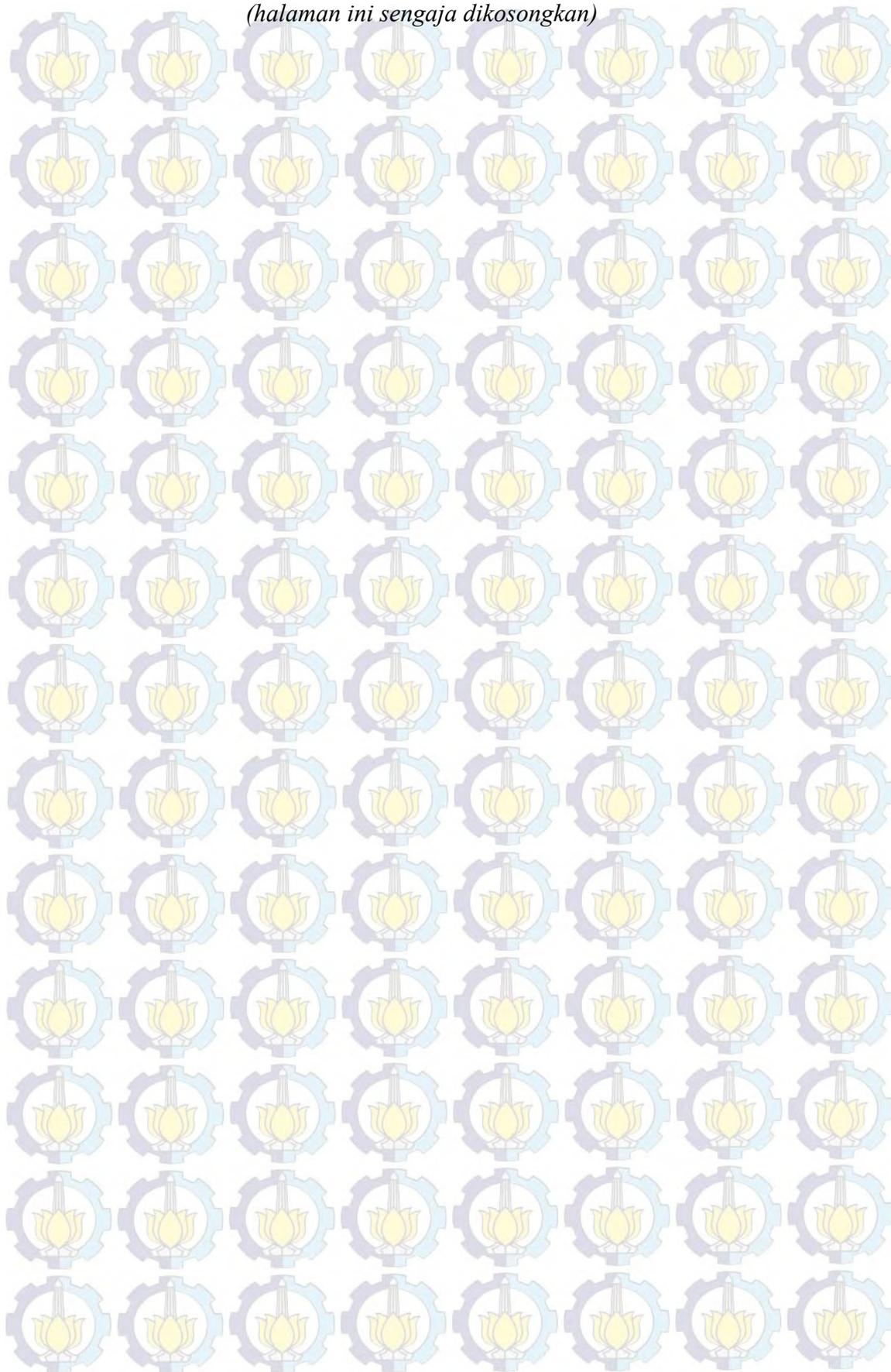
Apabila ditinjau melalui pendekatan aktivitas, kecenderungan interaksi sosial yang terjadi di Gunanwangsa Manyar Apartemen salah satunya disebabkan karena adanya kesamaan status jabatan/tingkat perekonomian responden Gunanwangsa Manyar Apartemen. Jenis pelayanan apartemen yang diminati responden yaitu full service dan full furniture berkaitan dengan ketersediaan fasilitas/sarana belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas olahraga berenang, sehingga jenis pelayanan yang ditawarkan di apartemen harus mencakup fasilitas dan sarana belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas kolam renang.

Apabila ditinjau melalui pendekatan minat, kecenderungan responden untuk mendapatkan privasi yang tinggi harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas kedalam/keluar apartemen dan harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas ke sarana dan fasilitas apartemen. Keputusan pemilihan apartemen karena pekerjaan/profesi menuntut jenis segmentasi apartemen yang sesuai dengan profesi/pekerjaannya (segmentasi apartemen bisnis) dan cenderung tertarik dengan jenis pelayanan full service dan full furniture. Pemilihan tipe unit apartemen berhubungan dengan fasilitas yang didapat, sebagai contoh untuk tipe unit 1 bedroom mendapat fasilitas lahan parkir untuk 1 kendaraan dan 1 free pass untuk ke fasilitas kolam renang dan gym.

Apabila ditinjau melalui pendekatan opini, kecenderungan responden memilih apartemen dianggap sesuai dengan kebutuhan hidup responden karena apartemen memiliki kemudahan mengakses fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan responden baik di dalam maupun diluar apartemen. Keputusan untuk tinggal di apartemen karena pengaruh jabatan/tingkat perekonomian mempengaruhi responden dalam memilih apartemen sebagai tren hunian dan berinvestasi apartemen.



*(halaman ini sengaja dikosongkan)*



## BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN

### 6.1 Kesimpulan Penelitian

Dari analisis dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan dari hasil penelitian ini. Penelitian ini memiliki dua pertanyaan penelitian, pertama adalah mengenai bagaimana gaya hidup responden DR Apartemen yang memilih untuk tinggal di DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun memilih untuk tidak tinggal di DR Apartemen. Kedua adalah mengenai fenomena gaya hidup apartemen dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen. Mengacu pada judul penelitian yaitu mengenai hubungan gaya hidup dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di DR Apartemen, maka fokus penelitian akan ditujukan pada DR Apartemen yang kemudian akan dibandingkan dengan Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen untuk mencari perbedaan pengaruh gaya hidup penghuni dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen tersebut.

Hasil penelitian terkait dengan tujuan pertama yaitu untuk mengetahui gaya hidup responden yang tinggal DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak tinggal, adalah sebagai berikut:

1. Gaya hidup responden yang tinggal di DR Apartemen

Hasil penelitian menunjukkan bahwa responden yang tinggal di DR Apartemen cenderung memilih DR Apartemen dikarenakan kebutuhan hunian sehingga kelebihan, sarana dan fasilitas yang terdapat di DR Apartemen dapat mendukung pola gaya hidup responden dalam berhuni.

Melalui pendekatan aktivitas, dapat diketahui bahwa responden cenderung memiliki rutinitas yang padat. Walaupun memiliki rutinitas yang padat, namun masih memperhatikan lingkungan/interaksi sosial di dalam apartemen. Keberadaan fasilitas belanja kebutuhan sehari-hari

merupakan fasilitas yang dibutuhkan responden penghuni DR Apartemen. Fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym diminati responden sebagai sarana untuk berolahraga.

Melalui pendekatan minat, dapat diketahui bahwa responden cenderung tidak setuju apabila memilih tinggal di apartemen karena tuntutan pekerjaan/profesi. Minat responden yang tinggal di apartemen justru cenderung untuk mendapatkan tingkat privasi yang tinggi dan mendapatkan fasilitas dan sarana apartemen yang dapat mendukung kehidupannya sehari-hari.

Melalui pendekatan opini, dapat diketahui bahwa responden merasa apartemen cocok sebagai hunian yang praktis yang sesuai dengan gaya hidup responden saat ini, bukan untuk mengikuti tren tinggal di apartemen. Selain itu, apartemen juga memiliki harga jual yang tinggi (peluang investasi) dan dapat dijadikan hunian untuk jangka waktu yang lama.

## 2. Gaya hidup responden yang tidak tinggal di DR Apartemen

Hasil penelitian menunjukkan bahwa responden yang tidak tinggal di DR Apartemen cenderung memilih DR Apartemen dikarenakan kebutuhan investasi sehingga kelebihan, sarana dan fasilitas yang terdapat di DR Apartemen dapat mendukung pola gaya hidup responden dalam berinvestasi.

Melalui pendekatan aktivitas, dapat diketahui bahwa responden cenderung tidak memiliki rutinitas pekerjaan yang padat dan tidak terlalu peduli dengan lingkungan/interaksi sosial di dalam apartemen. Keputusan responden untuk memiliki unit DR Apartemen cenderung lebih memperhatikan keberadaan fasilitas dan sarana apartemen, karena keberadaan fasilitas dan sarana apartemen terutama fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym dapat menambah nilai sewa unit apartemen tersebut (nilai investasi).

Melalui pendekatan minat, dapat diketahui bahwa responden cenderung tidak menjadikan profesi/pekerjaan sebagai alasan untuk

memiliki apartemen. Dalam memilih apartemen, responden memperhatikan tingkat privasi dan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen.

Melalui pendekatan opini, dapat diketahui bahwa responden setuju apabila dikatakan mengikuti tren hunian apartemen namun tidak setuju jika DR Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden saat ini. Ketertarikan responden terhadap DR Apartemen cenderung dikarenakan adanya peluang investasi yang bagus apabila berinvestasi apartemen.

3. Hasil tabulasi silang antara responden yang menghuni dengan responden yang tidak menghuni.

Melalui pendekatan aktivitas, dapat ditemui perbedaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Ditinjau dari rutinitas pekerjaan, responden yang menghuni apartemen cenderung memiliki rutinitas yang padat (antara pagi hingga sore) sedangkan responden yang tidak menghuni cenderung tidak memiliki rutinitas yang padat. Ditinjau dari kebutuhan interaksi sosial yang terbentuk di dalam apartemen, responden yang menghuni apartemen cenderung peduli dengan interaksi sosial yang terbentuk di DR Apartemen, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung tidak mepedulikan interaksi sosial di DR Apartemen. Ditinjau dari pemanfaatan fasilitas apartemen, responden yang menghuni apartemen cenderung untuk memanfaatkan fasilitas apartemen, sedangkan responden yang tidak menghuni cenderung tidak peduli dengan kelengkapan fasilitas dan layanan apartemen. Ditinjau dari belanja kebutuhan sehari-hari, responden yang menghuni apartemen dan yang tidak menghuni apartemen cenderung membutuhkan sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari. Ditinjau dari kebutuhan fasilitas kolam renang dan gym, responden yang menghuni apartemen dan yang tidak menghuni apartemen cenderung membutuhkan fasilitas kolam renang dan gym.

Melalui pendekatan minat, dapat ditemui kesamaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni.

Ditinjau dari lingkungan apartemen, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung menginginkan privasi yang tinggi di dalam apartemen. Ditinjau dari tuntutan pekerjaan/profesi, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung tidak dipengaruhi pekerjaan/profesinya dalam memilih apartemen. Ditinjau dari fasilitas yang ditawarkan, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung tidak mempermasalahkan fasilitas dan sarana yang ditawarkan di apartemen.

Melalui pendekatan opini, ditemui perbedaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni.

Ditinjau dari sudut pandang pribadi, responden yang menghuni apartemen cenderung setuju berpendapat bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini. Ditinjau dari faktor sosial, responden yang menghuni apartemen cenderung tidak setuju jika apartemen merupakan tren hunian yang diikuti saat ini, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa memiliki apartemen salah satunya dipengaruhi oleh tren hunian saat ini.

Hasil penelitian terkait dengan tujuan kedua yaitu untuk mengetahui hubungan gaya hidup masyarakat dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen. penelitian ini melibatkan tiga apartemen, yaitu DR Apartemen, Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen. Hasil penelitian adalah sebagai berikut:

## 1. DR Apartemen

Apabila ditinjau dari pendekatan aktivitas, rutinitas responden yang padat memberikan pengaruh dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen. dalam menentukan lokasi, responden cenderung mencari apartemen yang jauh dari keramaian dan memiliki kemudahan aksesibilitas dari apartemen menuju ke tempat rutinitasnya. Dari segi pelayanan, pelayanan full-furniture menjadi sebuah kelebihan yang diminati responden dalam memutuskan untuk tinggal di DR apartemen. ketersediaan fasilitas belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym sangat berpengaruh terhadap keputusan responden untuk tinggal di DR Apartemen.

Apabila ditinjau dari pendekatan minat, kebutuhan privasi yang tinggi menjadi salah satu faktor yang cenderung dicari di dalam apartemen, sehingga hal ini mempengaruhi faktor lokasi, jenis pelayanan apartemen dan kenyamanan. Sedangkan kelebihan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen juga menjadi salah satu minat responden dalam memutuskan untuk menghuni apartemen, selain berpengaruh pada penentuan lokasi apartemen dan kenyamanan yang terbentuk, fasilitas dan sarana apartemen juga dapat menunjang faktor aktivitas dan kebutuhan privasi penghuni.

Apabila ditinjau dari pendekatan opini, menurut responden hunian DR Apartemen adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini, sehingga mempengaruhi faktor lokasi, jenis pelayanan dan kenyamanan. Selain itu apartemen juga dipandang sebagai peluang investasi properti yang lebih baik dari perumahan, sehingga dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen, responden juga cenderung memperhatikan lokasi apartemen terkait dengan kondisi lingkungan sekitar, tipe unit yang dipilih dan faktor kenyamanan apartemen terkait dengan okupansi penghuni yang tidak terlalu padat, fasilitas yang ditawarkan apartemen dan tingkat pemeliharaan apartemen. Hal ini juga berlaku dalam aspek keberlanjutan apartemen sebagai hunian untuk jangka panjang.

## 2. Puncak Kertajaya Apartemen

Apabila ditinjau dari pendekatan aktivitas, rutinitas olahraga di gym dipengaruhi oleh jumlah okupansi dalam suatu apartemen, hal ini menunjukkan bahwa dalam melakukan aktivitas olahraga responden cenderung merasa nyaman apabila kondisi apartemen tidak terlalu ramai. Dari hasil observasi di lapangan, terjadinya hubungan antara aktivitas olahraga ini dengan indikator kenyamanan adalah karena terbatasnya jumlah alat olahraga di dalam gym, sehingga apabila tingkat okupansi apartemen tinggi maka akan banyak penghuni yang memanfaatkan fasilitas gym yang memiliki peralatan yang terbatas.

Apabila ditinjau dari pendekatan minat, pengaruh faktor pekerjaan/profesi yang mempengaruhi responden untuk tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen berpengaruh dengan fasilitas layanan full service, dari hasil wawancara disimpulkan bahwa mendapatkan layanan full service di dalam apartemen memberikan nilai tambah (prestise) yang membuat responden tertarik untuk tinggal di apartemen.

Apabila ditinjau dari pendekatan opini, tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen karena dipengaruhi jabatan/status perekonomian menuntut fasilitas layanan full service guna mencukupi kebutuhan hidup responden. Apartemen juga dianggap sebagai peluang investasi yang menjanjikan, sehingga berpengaruh dalam penentuan tipe unit apartemen yang diinginkan. Selain itu juga ada pengaruh desain bangunan dan interior Puncak Kertajaya Apartemen yang terkesan mewah dengan segmentasi apartemen bisnis, diminati oleh responden yang memang merupakan pekerja/pebisnis yang dari hasil observasi adalah kategori masyarakat kelas menengah keatas.

## 3. Gunawangsa Manyar Apartemen

Apabila ditinjau melalui pendekatan aktivitas, kecenderungan interaksi sosial yang terjadi di Gunanwangsa Manyar Apartemen salah satunya disebabkan karena adanya kesamaan status jabatan/tingkat perekonomian responden Gunanwangsa Manyar Apartemen. Jenis

pelayanan apartemen yang diminati responden yaitu full service dan full furniture berkaitan dengan ketersediaan fasilitas/sarana belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas olahraga berenang, sehingga jenis pelayanan yang ditawarkan di apartemen harus mencakup fasilitas dan sarana belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas kolam renang.

Apabila ditinjau melalui pendekatan minat, kecenderungan responden untuk mendapatkan privasi yang tinggi harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas kedalam/keluar apartemen dan harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas ke sarana dan fasilitas apartemen. Keputusan pemilihan apartemen karena pekerjaan/profesi menuntut jenis segmentasi apartemen yang sesuai dengan profesi/pekerjaannya (segmentasi apartemen bisnis) dan cenderung tertarik dengan jenis pelayanan full service dan full furniture. Pemilihan tipe unit apartemen berhubungan dengan fasilitas yang didapat, sebagai contoh untuk tipe unit 1 bedroom mendapat fasilitas lahan parkir untuk 1 kendaraan dan 1 free pass untuk ke fasilitas kolam renang dan gym.

Apabila ditinjau melalui pendekatan opini, kecenderungan responden memilih apartemen dianggap sesuai dengan kebutuhan hidup responden karena apartemen memiliki kemudahan mengakses fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan responden baik di dalam maupun diluar apartemen. Keputusan untuk tinggal di apartemen karena pengaruh jabatan/tingkat perekonomian mempengaruhi responden dalam memilih apartemen sebagai tren hunian dan berinvestasi apartemen.

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa gaya hidup memiliki pengaruh terhadap keputusan seseorang dalam menentukan apartemen yang sesuai dengan kebutuhannya. Dalam mengambil keputusan untuk tinggal di apartemen, gaya hidup yang cenderung berpengaruh adalah gaya hidup aktivitas responden. Aktivitas yang padat memicu perlunya kebutuhan privasi. Dengan privasi yang tinggi maka responden akan merasa aman untuk meninggalkan hunian dari pagi hingga malam dan dapat beristirahat tanpa ada gangguan dari lingkungan luar.

Aktivitas responden yang cenderung padat selain berdampak terhadap kebutuhan privasi juga berdampak ke faktor lainnya salah satunya seperti faktor lokasi yang dituntut untuk dapat diakses dengan mudah dan bebas hambatan dengan kondisi lingkungan yang tenang, ketersediaan sarana dan fasilitas penunjang kebutuhan sehari-hari, hingga sistem pemeliharaan apartemen yang praktis (pembayaran listrik, air, iuran dan kebersihan yang dikelola manajemen apartemen)

Secara garis besar gaya hidup dalam menentukan apartemen sendiri dapat dikelompokkan menjadi dua faktor dominan, yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah faktor-faktor yang didasari oleh kebutuhan seseorang yang paling mendesak tanpa menghiraukan tren atau isu yang berkembang di lingkungannya. Sebagai contoh dapat dilihat pada responden di DR Apartemen yang memilih apartemen dikarenakan kebutuhan hunian yang dapat menunjang aktivitas responden dan dapat memberikan fasilitas/layanan apartemen yang bermanfaat untuk menunjang kehidupannya sehari-hari. Sedangkan faktor eksternal adalah faktor-faktor yang didasari oleh tren, isu atau sudut pandang yang berkembang di masyarakat. Sebagai contoh dapat dilihat pada responden di Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen yang memilih apartemen dengan juga memperhatikan nilai lain (prestise) yang akan didapat dan juga adanya pengaruh jabatan/status perekonomian responden.

## **6.2 Saran**

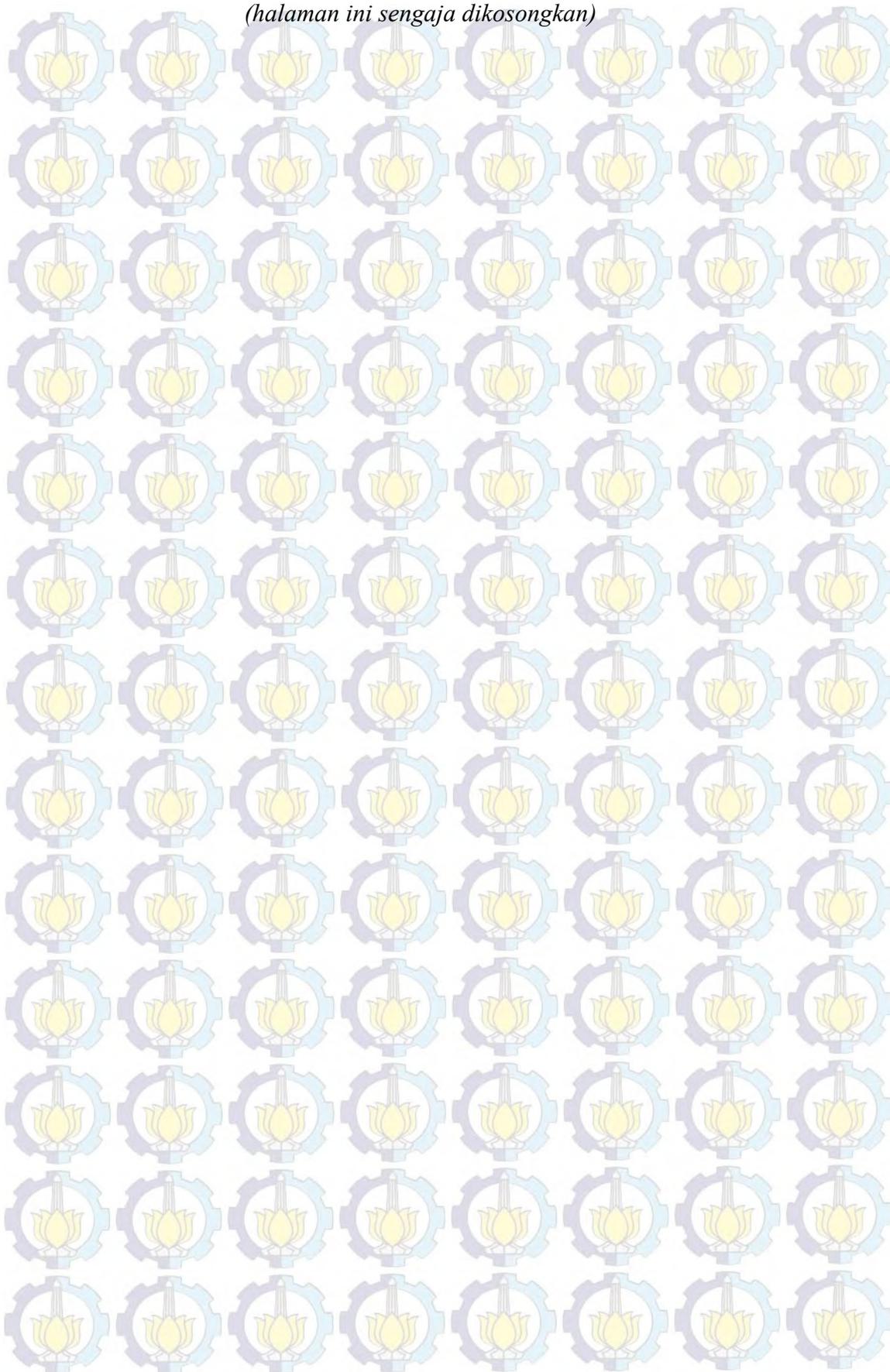
Untuk para pengembang yang kini tengah marak membangun apartemen khususnya apartemen kelas menengah di Surabaya, peneliti memberi saran sebagai berikut:

1. Memilih lokasi apartemen yang mudah di akses dari jalan utama karena gaya hidup masyarakat peminat apartemen saat ini cenderung memiliki aktivitas yang padat. Sehingga minat masyarakat terhadap apartemen cenderung memilih apartemen yang memiliki kemudahan akses ke tempat beraktivitas.
2. Memberikan tingkat privasi yang tinggi berupa keamanan lingkungan apartemen, keterbatasan akses kedalam apartemen dan ketersediaan sarana

dan fasilitas yang dikhususkan bagi penghuni apartemen. Hal ini disebabkan karena minat masyarakat memilih apartemen adalah untuk membatasi interaksi dengan lingkungan luar yang bertujuan untuk mendapatkan ketenangan dan kenyamanan.

3. Mengkategorikan segmentasi apartemen yang disesuaikan dengan lingkungan pembangunan apartemen dan memberikan layanan *full furniture* pada apartemen yang akan dibangun saat ini. Hal ini bertujuan untuk memberikan nilai tambah yang akan menarik peminat apartemen di Surabaya karena mayoritas peminat apartemen adalah orang-orang yang memiliki rutinitas yang beragam sehingga dengan mengkategorikan segmentasi yang akan dituju maka pengembang juga dengan mudah menyediakan fasilitas dan sarana yang paling dibutuhkan dari segmentasi tersebut. Sedangkan layanan apartemen full furniture saat ini sedang banyak diminati oleh konsumen karena dapat memberi kemudahan bagi penghuni apartemen agar tidak terlalu direpotkan dengan pengadaan furniture.

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*



## DAFTAR PUSTAKA

### LITERATUR

Abdul Malik, Bharoto (2009), “*Gaya Eklektik Rumah Masyarakat Urban Ungkapan Gaya Hidup dalam Budaya Konsumerisme*”, *proceesing of 4th International Symposium of Nusantara Urban Research Institute (NURI) “Change + Heritage in Architecture + Urban Development”*, Universitas Diponegoro, Semarang.

ACT Planning & Land Authority (2005), *The Apartment Guidelines - for mixed-use and high density residential developments*, Australia, Canberra.

Adisasmita, Raharjo (2010), *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta, Indonesia.

Anastasia, Njo (2013), “*Peta Persepsi Konsumen Terhadap Atribut Rumah Tinggal di Surabaya*”, *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, Vol.15, no. 2, september 2013, Universitas Kristen Petra, Surabaya.

Anggraeni, Nova Nadya (2010), *Perumusan Pola Lokasi Apartemen Menengah Atas di Surabaya*, Tugas Akhir, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Arifin, Mimi (2013), *Perubahan Ruang Hunian oleh Gaya Hidup dan Gender Komunitas Ammatoa Kajang Sulawesi Selatan*, Disertasi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Chiara, Joseph De (1984), *Time-Saver Standards for : Housing and Residential Development Second Edition*, McGraw-Hill, USA.

Chiara, Joseph De and John Callender (1986), *Time-Saver Standards for : Building Types 2nd Edition*, McGraw-Hill, USA.

Creswell, J.W. (2002), *Educational Research : Planning, Conducting, and Evaluating Quantitative and Qualitative Research*, New Jersey: Merrill Prentice Hall

Harwantiyoko dan Katuuk, Neltje.F. (1997), *MKDU – Ilmu Sosial Dasar*, Seri Diktat Kuliah, Edisi Kedua, Gunadarma, Jakarta.

- Indratno, Imam dan Rahmat Irwinsyah (1998), "*Aplikasi Analisis Tabulasi Silang (Crosstab) dalam Perencanaan Wilayah dan Kota*", *Jurnal Perencanaan Wilayah Kota*, Vol.9, No.2, Mei 1998, Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Ismail, R.Nuzulina Ilmiaty (2003), *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Jakarta Selatan*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Junus, Elviana (2010), *Kajian "House as a Process" untuk Perumahan Perumnas Studi Kasus : Perumnas Poasia Permai*, Tesis, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Kartono, J. Lukito (2000), "*Studi Awal tentang Polemik Peran Wanita pada Desain Rumah Tinggal; dengan Pendekatan Genealogi*", *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur*, Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Kotler, Philips (2006), *Marketing Management-Twelfth Edition*, Pearson Education Inc., Upper Saddle River, New Jersey, U.S.A.
- Kunto, Yohanes Sondang dan Peter Remy Pasla (2006), "*Segmentasi Gaya Hidup pada Mahasiswa Program Studi Pemasaran Universitas Kristen Petra*", *Jurnal Manajemen Pemasaran*, Volume 1, No. 1, April 2006, Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Lisa, W. (2011), *Teori Abraham Maslow : Teori Hirarki Kebutuhan*, Bahan Kuliah yang dipublikasikan : <http://goo.gl/egmqs>, Universitas Gunardama, Depok.
- Listyorini, Sari (2012), "*Analisis Faktor-Faktor Gaya Hidup dan Pengaruhnya terhadap Pembelian Rumah Sehat Sederhana (Studi pada Pelanggan Perumahan Puri Dinar Mas PT. Ajisaka di Semarang)*", *Jurnal Administrasi Bisnis*, Volume 1, No. 1, September 2012, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Mardiani, Stella dan Antony Sihombing (2007), "*City Walk dalam Gaya Hidup Perkotaan : Tinjauan Terhadap Pusat Perbelanjaan Kota*", *Jurnal Ilmiah Arsitektur*, Volume 4, No. 2, Juli 2007, Universitas Pelita Harapan, Tangerang

Maslow, A. H. (1973), *On Dominance, Self-Esteem, and Self-Actualization*, Maurice Bassett.

Musianto, Lukas S. (2002), “Perbedaan Pendekatan Kuantitatif dengan Pendekatan Kualitatif dalam Metode Penelitian”, *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, Vol 4, No. 2, September 2002, Universitas Kristen Petra, Surabaya.

Nazir, Moh. (2011), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor, Indonesia

Noviandisti, Agria Tri (2012), *Perencanaan dan Perancangan Segreen Apartment*, Skripsi, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung.

Ong, Maise M. W. (2011), *Analisa Faktor Budaya, Sosial, Kepribadian, dan Psikologi dalam memutuskan memilih Banquet dan Function di The Empire Palace, Surabaya*, Skripsi, Universitas Kristen Petra, Surabaya.

Rapoport, Amos (1977), *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design*, Pergamon Press Inc., Maxwell House, Fairview Park, Elmsford, New York 10523, U.S.A.

Rapoport, Amos (2005), *Culture Architecture, and Design*, Lock Science Publishing Company, Inc, Chicago, U.S.A.

Setiawan, Ngurah (2007), *Penentuan Ukuran Sampel Memakai Rumus Slovin dan Tabel Krejcie-Morgan: Telaah Konsep dan Aplikasinya*, dalam Diskusi Ilmiah Jurusan Sosial, Universitas Padjadjaran, Bandung.

Sugiarto, Dergibson Siagian, Lasmono Tri Sunaryanto, Deny S. Oetomo (2003), *Teknik Sampling*, Gramedia, Jakarta, Indonesia.

Sugiyono (2009), *Metode Penelitian Administrasi*, CV Alfabeta, Bandung.

Suryani, Tatik (2013), *Perilaku Konsumen di Era Internet Implikasinya pada Strategi Pemasaran*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Susanto, Angga Sandy (2013), “Membuat Segmentasi Berdasarkan Life Style (Gaya Hidup)”, *Jurnal JIBEKA*, Volume 7, No. 2, Agustus 2013, Lembaga Penelitian, Pengembangan, dan Pengabdian Masyarakat LP3M STMIK – STIE ASIA, Malang.

Yuswohady (2012), *Consumer 3000: Revolusi Konsumen Kelas Menengah Indonesia*, Gramedia, Jakarta, Indonesia

## SITUS

kabarbisnis.com (Sabtu, 04 April 2009), *Okupansi apartemen Surabaya 2009 di bawah 50%*, <http://is.gd/JcUtV8>

kontan.co.id (Kamis, 01 Maret 2012), *Berita Industri, Properti, Tren gaya hidup bergeser, hunian apartemen jadi primadona*, <http://goo.gl/BzzP1>

surabaya.go.id (Jum'at, 8 Juni 2012), *visi dan misi kota Surabaya*, <http://www.surabaya.go.id/profilpemerintah/index.php?id=1>

surabaya.go.id (Selasa, 17 Juli 2012), *DPRD Sahkan Dua Raperda*, <http://www.surabaya.go.id/berita/detail.php?id=8501>

surabayapost.co.id (Senin, 17 Oktober 2011), *Hunian Eksklusif Semakin Diminati*, <http://goo.gl/r16bd>

Surabaya Post (Rabu, 18 September 1996), *Pasar Apartemen Surabaya Sedang Tidur, Surabaya, Indonesia*.

id.wikipedia.org (2 Februari 2012), *Apartemen*, <http://goo.gl/lZj2v>

properti.kompas.com (Selasa, 7 Januari 2014), *Ledakan Properti di Surabaya Terjadi Tiga Tahun Lagi!*, <http://goo.gl/tzO8Bs>

propertybusinessacademy.com (Kamis, 13 Maret 2014), *Pembangunan Apartemen di Surabaya Meningkat*, <http://goo.gl/ChS2II>

## UNDANG-UNDANG

Anonim, UURS No.16 Tahun 1985 tentang *Rumah Susun*.

# KUESIONER PENELITIAN

No : \_\_\_\_\_ Lokasi : \_\_\_\_\_

(kolom ini diisi oleh peneliti)

Kuesioner ini dibuat sebagai **Bahan Penelitian S2 Teknik Arsitektur ITS** mengenai hubungan gaya hidup masyarakat dalam mengambil keputusan untuk membeli/tinggal di apartemen. Data yang anda berikan bersifat rahasia dan hanya digunakan sebagai bahan penelitian ini. Partisipasi dalam kuesioner ini bersifat sukarela dan atas ketersediaannya mengisi kuesioner ini saya mengucapkan terima kasih.

Hormat saya,  
Briantito Adiwena  
NRP. 3211201009  
email : [briantito.adiwena11@mhs.arch.its.ac.id](mailto:briantito.adiwena11@mhs.arch.its.ac.id)

Nama		
No. Tlp (bagi yang bersedia diwawancara)		
Jenis Kelamin	<input type="checkbox"/> Pria	<input type="checkbox"/> Wanita
Usia	<input type="checkbox"/> 25 Tahun kebawah <input type="checkbox"/> 26 - 35 Tahun	<input type="checkbox"/> 36 - 45 Tahun <input type="checkbox"/> 46 - 65 Tahun
Pendidikan terakhir	<input type="checkbox"/> SMA/Sederajat <input type="checkbox"/> Diploma	<input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> S2/S3
Status	<input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Duda / Janda	
Pekerjaan	<input type="checkbox"/> Mahasiswa/Pelajar <input type="checkbox"/> PNS	<input type="checkbox"/> Swasta <input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan):
Apartemen sebagai hunian utama saat ini	<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak
Status kepemilikan unit apartemen saat ini	<input type="checkbox"/> Sewa	<input type="checkbox"/> Milik Pribadi
Tipe unit apartemen saat ini	<input type="checkbox"/> 1 Bedroom <input type="checkbox"/> 2 Bedroom	<input type="checkbox"/> 3 Bedroom <input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan):
Memiliki unit apartemen lebih dari satu	<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak
Masih memiliki rumah (landed house)	<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak

## PETUNJUK UMUM

Berilah tanda silang (X) atau cek (√) pada salah satu pilihan jawaban dari pernyataan yang diberikan. **Tidak ada jawaban benar ataupun salah.** Beberapa pernyataan tampak memiliki arti yang hampir sama, hal ini tidak perlu anda hiraukan. Anda cukup menjawab langsung sesuai apa yang pertama kali muncul di pikiran anda.

## KETERANGAN JAWABAN

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1 | : Sangat Tidak Setuju |
| 2 | : Tidak Setuju        |
| 3 | : Kurang Setuju       |
| 4 | : Setuju              |
| 5 | : Sangat Setuju       |

## SOAL

Setujukah bahwa pernyataan berikut ini berpengaruh kepada anda dalam memutuskan untuk membeli/tinggal di apartemen saat ini?

### 1. Faktor Pemilihan Apartemen Bagian I

No	Pernyataan	Pilihan Jawaban				
		1	2	3	4	5
1	Aktifitas pekerjaan saya dimulai dari pagi hingga sore hari					
2	Berinteraksi dengan penghuni lain pada waktu-waktu tertentu					
3	Memanfaatkan fasilitas dan sarana apartemen pada waktu-waktu tertentu					
4	Sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari harus mudah dijangkau/dicapai					
5	Sarana kolam renang harus tersedia di dalam/sekitar apartemen					
6	Sarana gym harus tersedia di dalam/sekitar apartemen					
7	Lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi sesuai dengan kebutuhan saya					
8	Saya memilih tinggal di apartemen karena tuntutan pekerjaan/profesi saya					
9	Fasilitas & sarana apartemen saat ini sudah mencukupi kebutuhan saya					
10	Saat ini apartemen adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saya					
11	Saat ini memiliki/tinggal di apartemen adalah sebuah tren yang saya ikuti					
12	Apartemen merupakan investasi yang lebih baik daripada hunian perumahan					
13	Desain bangunan & interior mempengaruhi saya dalam memilih apartemen					
14	Apartemen sebagai aset/hunian untuk 10 tahun kedepan					

### 2. Faktor Pemilihan Apartemen Bagian II

No	Pernyataan	Pilihan Jawaban				
		1	2	3	4	5
1	Tinggal/memiliki apartemen karena pengaruh dari jabatan/status ekonomi saya					
2	Lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian					
3	Tipe unit apartemen saat ini sesuai dengan kebutuhan/keinginan saya					
4	Kemudahan aksesibilitas dari apartemen menuju tempat aktivitas rutin (kantor, sekolah, pusat perbelanjaan, dll)					
5	Memilih apartemen dengan fasilitas layanan service (laundry, catering, kebersihan, dll)					
6	Memilih apartemen dengan fasilitas full furniture					
7	Memilih apartemen dengan fasilitas layanan service dan full furniture					
8	Cenderung memilih bangunan apartemen dengan satu tower/gedung					
9	Kemudahan akses menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll)					
10	Memilih tipe unit apartemen berdasarkan kebutuhan kamar (1 bedroom, 2 bedroom, 3 bedroom, dll)					
11	Memilih apartemen berdasarkan segmentasi apartemen yang ditawarkan (untuk keluarga, untuk pelajar, untuk eksekutif muda, dll)					
12	Memilih apartemen dengan pertimbangan jumlah iuran bulanan dan perawatan /pemeliharaan gedung apartemen					

Kritik dan saran untuk pengembang/pengelola apartemen (*diisi jika ada*)

---

---

---

*Sekian dan Terima Kasih atas Partisipasi Anda*





## BIODATA PENULIS



Penulis bernama lengkap Briantito Adiwena, lahir di kota Surabaya, Senin 4 Januari 1988. Penulis merupakan anak pertama dari 2 bersaudara, putra dari Ir. Riyanto, M.T. dan Tintrim Handajani, S.H., M.Kn. Setelah menempuh pendidikan di SMA Negeri 10 Surabaya, penulis melanjutkan studinya ke program sarjana dengan menempuh pendidikan S1 program studi Desain Interior jurusan Desain Produk Industri di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Pada tahun 2010 penulis menyelesaikan studinya dan kemudian pada tahun 2011 penulis melanjutkan studinya dengan mengambil program pendidikan S2 alur Perumahan dan Permukiman jurusan Arsitektur di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.



TESIS RA2511

**HUBUNGAN GAYA HIDUP MASYARAKAT  
MENENGAH KEATAS DENGAN PENGAMBILAN  
KEPUTUSAN UNTUK TINGGAL DI DIPARANU  
RUCITRA APARTEMEN SURABAYA**

BRIANTITO ADIWENA  
NRP 32 11 201 009

DOSEN PEMBIMBING :  
Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Ir. Muhammad Faqih, M.SA., Ph.D.

PROGRAM STUDI MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2015



TESIS RA2511

**THE RELATION OF LIFESTYLE UPPER-  
MIDDLECLASS COMMUNITY WITH DECISION TO  
STAY IN DIPARANU RUCITRA APARTMENT  
SURABAYA**

BRIANTITO ADIWENA  
NRP 32 11 201 009

DOSEN PEMBIMBING :  
Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Ir. Muhammad Faqih, M.SA., Ph.D.

PROGRAM STUDI MAGISTER  
BIDANG KEAHLIAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2015

Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar

Magister Teknik (M.T)

di

Institut Teknologi Sepuluh Nopember

oleh:

**BRIANTITO ADIWENA**

**NRP. 3211201009**

Tanggal Ujian : 11 Juli 2014

Periode Wisuda : Maret 2015

Disetujui oleh:



1. Ir. Ispurwono Soemarno MArch., PhD.  
NIP. 195102041979031003

(Pembimbing I)



2. Ir. Muhammad Faqih, MSA., PhD.  
NIP. 195306031980031003

(Pembimbing II)



3. Prof. Ir. Happy Ratna S., MSc., PhD.  
NIP. 194602021976032001

(Penguji)



4. Ir. Sri Amiranti Sastrohoetomo, MS.  
NIP. 194809241979012001

(Penguji)

Direktur Program Pascasarjana,



Prof. Dr. Ir. Adi Soeprijanto, MT.  
NIP. 196404051990021001

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah yang Maha Esa, karena berkat limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin berterimakasih pada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

1. Keluarga, khususnya papa dan mama. Terima kasih atas segala doa, perhatian, bimbingan, dukungan dan semangat yang diberikan pada penulis selama menempuh kuliah S2. Terima kasih untuk tetap mendukung segala keputusan yang telah dipilih penulis, baik dalam menempuh perkuliahan hingga tesis. Terima kasih telah menemani penulis disaat terkena musibah dan membantu untuk bangkit dan kembali berjuang.
2. Ibu Happy, terima kasih atas segala ilmu yang sangat bermanfaat, serta semua perhatian kepada penulis.
3. Bapak Ispurwono, terima kasih telah memberikan banyak ilmu, saran, kritik, dan kesabaran dalam membimbing penulis.
4. Bapak Faqih, terima kasih atas ilmu yang bermanfaat, dorongan semangat untuk terus maju, dan kesabaran dalam membimbing penulis.
5. Ibu Amiranti, terima kasih atas ilmu, kritik dan saran selama sidang tesis yang dapat membuka pemikiran penulis untuk meneliti lebih baik.
6. Bapak Sahal dan mas Indra, terima kasih atas segala kerja keras dan bantuan yang diberikan pada penulis selama kegiatan perkuliahan dan perizinan survei dengan penuh kesabaran.
7. Cindy, terima kasih sudah menemani dan memberikan dukungan sejak awal memutuskan untuk melanjutkan kuliah hingga selesai.
8. Haryo, terima kasih sudah menjadi teman seperjuangan dari S1 hingga S2. Terima kasih atas bantuan selama penulis terkena musibah hingga menjadi 'tangan kanan' penulis selama sidang tesis.

9. Teman-teman Permukiman 2011, terima kasih atas kerjasama dan pengalaman-pengalaman seru selama perkuliahan.

10. Terima kasih untuk seluruh pihak yang terlibat dalam proses penelitian tesis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih belum sempurna, karenanya penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun, untuk penelitian selanjutnya yang lebih baik. Mohon maaf atas segala kekurangan dan ketidak sempurnaan pada tesis ini, dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya, 1 Januari 2015

Penulis,

Briantito Adiwena

# HUBUNGAN GAYA HIDUP MASYARAKAT MENENGAH KEATAS DENGAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN UNTUK TINGGAL DI DIPARANU RUCITRA APARTEMEN SURABAYA

Nama Mahasiswa : Briantito Adiwena  
NRP : 3211201009  
Pembimbing : Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Co-Pembimbing : Ir. H Muhammad Faqih, MSA., Ph.D.

## ABSTRAK

Pertumbuhan properti di Indonesia rata-rata sebesar 12%- 20% sepanjang akhir tahun 2012. Khusus untuk kota besar seperti Surabaya, pertumbuhan sektor properti dapat mencapai di atas 15% (Anastasia, 2013). Karena terbatasnya lahan di Surabaya, para pengembang properti mulai beralih ke konsep hunian vertikal, salah satunya adalah apartemen. Perkembangan apartemen di Surabaya tidak terlepas dari faktor masyarakat menengah keatas sebagai konsumen, perkembangan ekonomi dan gaya hidup masyarakat. Minat masyarakat menengah keatas terhadap apartemen sangat tinggi dan tingkat penjualan apartemen sudah mencapai diatas 80%. Namun tidak semua masyarakat menengah keatas memilih untuk tinggal di apartemen. Tingkat okupansi apartemen di Surabaya rata-rata masih dibawah 50%. Diparanu Rucitra Apartemen (DR Apartemen) merupakan salah satu apartemen kelas menengah pertama yang menjual unit apartemen lengkap dengan furnitur. DR Apartemen juga memiliki tingkat okupansi dibawah 50%, namun mengalami peningkatan hingga lebih dari 60% pada saat *weekend*.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan metode deskriptif. Penelitian kuantitatif bertujuan menguji hipotesis untuk menjelaskan keterkaitan antara fenomena gaya hidup apartemen dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen. Sedangkan metode deskriptif mempelajari masalah gaya hidup dan faktor dalam mengambil keputusan untuk memilih apartemen.

Hasil dari penelitian diketahui bahwa ada pengaruh gaya hidup yang berkembang di masyarakat dalam mengambil keputusan untuk memilih DR Apartemen. Baik sebagai hunian atau sebagai aset investasi. Sedangkan hasil perbandingan dari DR Apartemen dengan Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen, diketahui bahwa dalam mengambil keputusan untuk tinggal di apartemen, gaya hidup yang cenderung berpengaruh adalah faktor aktivitas responden. Aktivitas yang padat menimbulkan minat untuk mendapatkan privasi yang tinggi dan menimbulkan opini bahwa apartemen adalah hunian yang dapat memenuhi kebutuhan gaya hidup saat ini.

**Kata kunci** : apartemen, masyarakat menengah keatas, gaya hidup, keputusan menentukan hunian

# THE RELATION OF LIFESTYLE UPPER-MIDDLECLASS COMMUNITY WITH DECISION TO STAY IN DIPARANU RUCITRA APARTMENT SURABAYA

Student Name : Briantito Adiwena  
NRP : 3211201009  
Preceptor : Ir. Ispurwono Soemarno, M.Arch., Ph.D.  
Co- Preceptor : Ir. H Muhammad Faqih, MSA., Ph.D.

## ABSTRACT

Property growth in Indonesia reached 12% - 20% throughout the year 2012. in Surabaya, the growth the property can reach above 15% (Anastasia, 2013). Because of the limited land in Surabaya, property developers started to switch to the concept of vertical housing, one of which is an apartment. The development of apartments in Surabaya is inseparable from community factors as consumer, economic development and people's lifestyles. Public interest in the apartments is very high and the level of apartment sales have reached over 80%. But not all people choose to live in apartments. The occupancy rate of apartments in Surabaya on average is still below 50%. Diparanu Rucitra Apartment (DR Apartment) is one of the middle-class apartment sell apartment complete with furniture. DR Apartments are also has a occupancy rate below 50%, but increased by more than 60% during the weekend.

This research is a quantitative research with descriptive methods. Quantitative research aims to test the hypothesis to explain the relationship between the phenomenon of apartments lifestyle with decision to stay in the apartment. While the descriptive method to study lifestyle issues and factors in the decision to choose an apartment that is then connected to the research problem.

The results of the research showed that there was an effect on the lifestyle of the community in the decision to choose the DR Apartment. Either as residential or as an investment asset. While the results of the comparison of DR Apartment with Puncak Kertajaya Apartment and Gunawangsa Manyar Apartment, it is known that in making decisions to stay in the apartment, lifestyle most influential factor is the activity of the respondent. Busy activity raises to get high privacy interests and raises the opinion that the apartment is a residential that can fulfill the lifestyle needs of today.

**Keywords:** apartment, upper-middle community, lifestyle, decisions determine residential

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iii
ABSTRACT.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB 1 : PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Lingkup Penelitian.....	4
BAB 2 : KAJIAN TEORI DAN PUSTAKA.....	5
2.1 Kajian Umum.....	5
2.2 Masyarakat Perkotaan.....	8
2.3 Gaya Hidup.....	13
2.4 Pemilihan Lokasi Hunian.....	15
2.5 Apartemen.....	17
2.6 Kesimpulan.....	22
BAB 3 : METODE PENELITIAN.....	29
3.1 Alur Pikir Penelitian.....	30
3.2 Jenis Penelitian.....	30
3.3 Variabel Penelitian.....	32
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.5 Teknik Analisa Data.....	39
3.6 Penentuan Populasi dan Sampel.....	41
3.7 Ukuran Sampel Penelitian.....	44
BAB 4 : GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	47
4.1 Gambaran Umum Wilayah Kota.....	47

4.2 Gambaran Umum Apartemen di Surabaya.....	49
4.3 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	52
4.4 Gambaran Umum Objek Perbandingan.....	54
<b>BAB 5 : ANALISA DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>57</b>
5.1 Diparanu Rucitra Apartemen.....	57
5.2 Puncak Kertajaya Apartemen.....	105
5.3 Gunawangsa Manyar Apartemen.....	125
<b>BAB 6 : KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>149</b>
6.1 Kesimpulan.....	149
6.2 Saran.....	156
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>BIOGRAFI PENULIS</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Tentang Apartemen.....	6
Tabel 2.2 Prosentasi Pemuas Kebutuhan.....	10
Tabel 2.3 Dimensi Pengukuran Gaya Hidup AIO.....	15
Tabel 2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perilaku Pembelian.....	16
Tabel 2.5 Sintesa Kajian Pustaka.....	23
Tabel 3.1 Variabel dan Indikator Penelitian.....	33
Tabel 3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	38
Tabel 3.3 Jumlah Apartemen di Surabaya.....	42
Tabel 3.4 Kriteria dan Batasan Sampel Penelitian Apartemen Pembanding..	43
Tabel 3.5 Apartemen Pembanding.....	44
Tabel 3.6 Pembagian Sampel Apartemen Pembanding.....	45
Tabel 4.1 Apartemen di Surabaya. Timur.....	51
Tabel 5.1 Prosentase Jenis Kelamin.....	57
Tabel 5.2 Prosentase Usia.....	58
Tabel 5.3 Prosentase Pendidikan.....	58
Tabel 5.4 Prosentase Status Perkawinan.....	58
Tabel 5.5 Prosentase Pekerjaan.....	58
Tabel 5.6 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama.....	59
Tabel 5.7 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen.....	59
Tabel 5.8 Prosentase Tipe Unit Apartemen.....	59
Tabel 5.9 Prosentase Kepemilikan Apartemen lebih dari Satu.....	59
Tabel 5.10 Prosentase Masih Memiliki Rumah.....	59
Tabel 5.11 Rutinitas Pekerjaan.....	62
Tabel 5.12 Interaksi Sosial antar Penghuni.....	62
Tabel 5.13 Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	63
Tabel 5.14 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	63
Tabel 5.15 Fasilitas Kolam Renang.....	64
Tabel 5.16 Fasilitas Gym.....	64
Tabel 5.17 Lingkungan Apartemen.....	65
Tabel 5.18 Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	65

Tabel 5.19 Fasilitas yang Ditawarkan.....	66
Tabel 5.20 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen.....	67
Tabel 5.21 Tren Hunian Terkini.....	67
Tabel 5.22 Peluang Investasi.....	68
Tabel 5.23 Desain Apartemen.....	68
Tabel 5.24 Keberlanjutan Apartemen.....	69
Tabel 5.25 Rutinitas Pekerjaan.....	70
Tabel 5.26 Interaksi Sosial antar Penghuni.....	70
Tabel 5.27 Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	71
Tabel 5.28 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	71
Tabel 5.29 Fasilitas Kolam Renang.....	72
Tabel 5.30 Fasilitas Gym.....	72
Tabel 5.31 Lingkungan Apartemen.....	73
Tabel 5.32 Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	73
Tabel 5.33 Fasilitas yang Ditawarkan.....	74
Tabel 5.34 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen.....	75
Tabel 5.35 Tren Hunian Terkini.....	75
Tabel 5.36 Peluang Investasi.....	75
Tabel 5.37 Desain Apartemen.....	76
Tabel 5.38 Keberlanjutan Apartemen.....	76
Tabel 5.39 Tabulasi Silang Rutinitas Pekerjaan.....	77
Tabel 5.40 Tabulasi Silang Interaksi Sosial.....	78
Tabel 5.41 Tabulasi Silang Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	79
Tabel 5.42 Tabulasi Silang Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	79
Tabel 5.43 Tabulasi Silang Fasilitas Kolam Renang.....	80
Tabel 5.44 Tabulasi Silang Fasilitas Gym.....	80
Tabel 5.45 Tabulasi Silang Lingkungan Apartemen.....	82
Tabel 5.46 Tabulasi Silang Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	82
Tabel 5.47 Tabulasi Silang Fasilitas yang Ditawarkan.....	83
Tabel 5.48 Tabulasi Silang Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen....	84
Tabel 5.49 Tabulasi Silang Tren Hunian Terkini.....	85
Tabel 5.50 Tabulasi Silang Peluang Investasi.....	86

Tabel 5.51 Tabulasi Silang Desain Apartemen.....	86
Tabel 5.52 Tabulasi Silang Keberlanjutan Apartemen.....	87
Tabel 5.53 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Aktivitas.....	88
Tabel 5.54 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Minat.....	89
Tabel 5.55 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Opini.....	89
Tabel 5.56 Posisi dalam Lingkup Sosial.....	90
Tabel 5.57 Lingkungan Sekitar Apartemen.....	91
Tabel 5.58 Tipe Apartemen.....	91
Tabel 5.59 Aksesibilitas.....	92
Tabel 5.60 Fasilitas Layanan Service.....	93
Tabel 5.61 Fasilitas Full Furniture.....	93
Tabel 5.62 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture.....	94
Tabel 5.63 Kepadatan Lingkungan Apartemen.....	95
Tabel 5.64 Akses ke Fasilitas Apartemen.....	95
Tabel 5.65 Tipe Apartemen Penghuni.....	96
Tabel 5.66 Kecocokan Segmentasi Penghuni.....	96
Tabel 5.67 Tingkat Pemeliharaan Apartemen.....	97
Tabel 5.68 Prosentase Jenis Kelamin.....	105
Tabel 5.69 Prosentase Usia.....	106
Tabel 5.70 Prosentase Pendidikan.....	106
Tabel 5.71 Prosentase Status Perkawinan.....	106
Tabel 5.72 Prosentase Pekerjaan.....	106
Tabel 5.73 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama.....	107
Tabel 5.74 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen.....	107
Tabel 5.75 Prosentase Tipe Unit Apartemen.....	107
Tabel 5.76 Prosentase Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu.....	107
Tabel 5.77 Prosentase Masih Memiliki Rumah.....	107
Tabel 5.78 Rutinitas Pekerjaan.....	109
Tabel 5.79 Interaksi Sosial.....	109
Tabel 5.80 Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	110
Tabel 5.81 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	110
Tabel 5.82 Fasilitas Kolam Renang.....	111

Tabel 5.83 Fasilitas Gym.....	111
Tabel 5.84 Lingkungan Apartemen.....	112
Tabel 5.85 Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	112
Tabel 5.86 Fasilitas yang Ditawarkan.....	113
Tabel 5.87 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen.....	114
Tabel 5.88 Tren Hunian Terkini.....	114
Tabel 5.89 Peluang Investasi.....	114
Tabel 5.90 Desain Apartemen.....	115
Tabel 5.91 Keberlanjutan Apartemen.....	115
Tabel 5.92 Posisi dalam Lingkup Sosial.....	116
Tabel 5.93 Lingkungan Sekitar Apartemen.....	117
Tabel 5.94 Tipe Apartemen.....	117
Tabel 5.95 Aksesibilitas.....	118
Tabel 5.96 Fasilitas Layanan Service.....	119
Tabel 5.97 Fasilitas Full Furniture.....	119
Tabel 5.98 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture.....	120
Tabel 5.99 Kepadatan Lingkungan Apartemen.....	120
Tabel 5.100 Akses ke Fasilitas Apartemen.....	121
Tabel 5.101 Tipe Apartemen Penghuni.....	121
Tabel 5.102 Kecocokan Segmentasi Penghuni.....	122
Tabel 5.103 Tingkat Pemeliharaan Apartemen.....	122
Tabel 5.104 Prosentase Jenis Kelamin.....	125
Tabel 5.105 Prosentase Usia.....	125
Tabel 5.106 Prosentase Pendidikan Terakhir.....	126
Tabel 5.107 Prosentase Status Perkawinan.....	126
Tabel 5.108 Prosentase Pekerjaan.....	126
Tabel 5.109 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama.....	126
Tabel 5.110 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen.....	127
Tabel 5.111 Prosentase Tipe Unit Apartemen.....	127
Tabel 5.112 Prosentase Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu.....	127
Tabel 5.113 Prosentase Masih Memiliki Rumah.....	127
Tabel 5.114 Rutinitas Pekerjaan.....	129

Tabel 5.115 Interaksi Sosial.....	129
Tabel 5.116 Penggunaan Fasilitas Apartemen.....	129
Tabel 5.117 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari.....	130
Tabel 5.118 Fasilitas Kolam Renang.....	130
Tabel 5.119 Fasilitas Gym.....	131
Tabel 5.120 Lingkungan Apartemen.....	132
Tabel 5.121 Tuntutan Pekerjaan/Profesi.....	132
Tabel 5.122 Fasilitas yang Ditawarkan.....	133
Tabel 5.123 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen.....	134
Tabel 5.124 Tren Hunian Terkini.....	134
Tabel 5.125 Peluang Investasi.....	134
Tabel 5.126 Desain Apartemen.....	135
Tabel 5.127 Keberlanjutan Apartemen.....	135
Tabel 5.128 Posisi dalam Lingkup Sosial.....	136
Tabel 5.129 Lingkungan Sekitar Apartemen.....	137
Tabel 5.130 Tipe Apartemen.....	137
Tabel 5.131 Aksesibilitas.....	138
Tabel 5.132 Fasilitas Layanan Service.....	139
Tabel 5.133 Fasilitas Full Furniture.....	139
Tabel 5.134 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture.....	139
Tabel 5.135 Kepadatan Lingkungan Apartemen.....	140
Tabel 5.136 Akses ke Fasilitas Apartemen.....	141
Tabel 5.137 Tipe Apartemen Penghuni.....	141
Tabel 5.138 Kecocokan Segmentasi Penghuni.....	142
Tabel 5.139 Tingkat Pemeliharaan Apartemen.....	142

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Wilayah Surabaya Timur.....	48
Gambar 4.2 Rencana Pembangunan JLLT.....	49
Gambar 4.3 Persebaran Apartemen di Surabaya.....	51
Gambar 4.4 Persebaran Objek Penelitian.....	52
Gambar 4.5 Lokasi DR Apartemen.....	53
Gambar 4.6 Kondisi Eksisting DR Apartemen.....	53
Gambar 4.7 Eksisting Apartemen Tipe 1 Kamar.....	53
Gambar 4.8 Eksisting Apartemen Tipe 2 Kamar.....	54
Gambar 4.9 Eksisting Apartemen Tipe 3 Kamar.....	54
Gambar 4.10 Lokasi Puncak Kertajaya.....	55
Gambar 4.11 Kondisi Eksisting Puncak Kertajaya Apartemen.....	55
Gambar 4.12 Lokasi Gunawangsa Manyar Apartemen.....	56
Gambar 4.13 Kondisi Eksisting Gunawangsa Manyar Apartemen.....	56

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan properti rata-rata sebesar 12%- 20% sepanjang akhir tahun 2012. Khusus untuk kota besar seperti Jakarta, Surabaya dan Medan, pertumbuhan sektor properti dapat mencapai di atas 15% (Anastasia, 2013). Namun karena terbatasnya lahan peruntukan hunian di kota Surabaya, para pengembang properti mulai beralih ke konsep hunian vertikal, salah satunya adalah apartemen. Pembangunan apartemen yang terus meningkat hingga saat ini menjadi fenomena perkembangan hunian di Surabaya, khususnya perkembangan apartemen kelas menengah keatas. Menurut Rajardja (kontan.co.id, 1 Maret 2011), pesatnya pertumbuhan penduduk dan pendatang di kota besar beserta keterbatasan lahan membuat tren tinggal di apartemen semakin ramai. Hal ini juga diungkapkan oleh Satriagung (surabayapost.co.id, 17 Oktober 2011, selaku Ketua DPD Real Estate Indonesia Jatim) yang menyatakan bahwa rata-rata hunian menengah keatas dengan kisaran harga sebesar Rp.300.000.000 hingga Rp.400.000.000 mulai banyak terjual. Perkembangan apartemen di Surabaya tidak terlepas dari faktor masyarakat sebagai konsumen khususnya masyarakat menengah keatas. Dia juga berpendapat bahwa perkembangan apartemen dipengaruhi oleh perkembangan ekonomi dan gaya hidup masyarakat yang semakin meningkat.

Menurut Noviar (1997 dalam Mardiani, 2007), gaya hidup merupakan kerangka acuan yang disadari maupun tidak, dibentuk oleh individu yang relatif bebas kaitannya dengan aspek-aspek struktural tertentu. Sedangkan Newmark dan Thompson (1977 dalam Arifin, 2013) menyatakan bahwa gaya hidup dipengaruhi oleh faktor usia, pekerjaan, status perkawinan, pendidikan, ekonomi, dan status sosial. Untuk memahami bagaimana gaya hidup, diperlukan program atau instrumen untuk mengukur gaya hidup yang berkembang, salah satunya adalah dengan pendekatan *Activities, Interests, and Opinions* (AIO) yang dikemukakan oleh William D. Wells dan Douglas. Tigert (1971 dalam Suryani, 2013).

Perkembangan properti di kawasan Surabaya Timur juga tidak terlepas dari program Pemerintah Kota Surabaya terkait dengan proyek JLLT (Jalur

Lingkar Luar Timur) yang menghubungkan Bandara Internasional Juanda dengan kawasan kaki Jembatan Surabaya-Madura (Suramadu) dan Pelabuhan Tanjung Perak. Sehingga kawasan Surabaya Timur menjadi lahan yang sangat strategis bagi para pengembang properti untuk mendirikan perumahan karena dianggap memiliki nilai jual yang bagus dalam beberapa tahun kedepan. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya proyek-proyek perumahan dan apartemen yang dibangun di kawasan Surabaya Timur.

Diparanu Rucitra Apartemen (selanjutnya disebut DR Apartemen), merupakan salah satu apartemen kelas menengah yang resmi beroperasi pada akhir tahun 2012. Dibangun di kawasan Surabaya Timur dan menjadi apartemen kelas menengah pertama yang menjual unit apartemen lengkap dengan furnitur didalamnya. Hal ini menjadi daya tarik tersendiri ditengah pesatnya pembangunan apartemen di kawasan Surabaya Timur dengan fasilitas hunian yang beragam. Peminatnya pun cukup tinggi meskipun dibangun di wilayah permukiman baru yang jauh dari akses jalan raya dan memiliki fasilitas yang tidak selengkap apartemen-apartemen di sekitarnya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Apartemen merupakan salah satu solusi hunian akibat terbatasnya lahan peruntukan hunian. Di Surabaya, pembangunan apartemen selain dipengaruhi faktor pemenuh kebutuhan hunian juga dipengaruhi oleh faktor gaya hidup yang berkembang di masyarakat. Para pengembang properti membangun apartemen di berbagai lokasi yang strategis dan melengkapinya dengan berbagai macam fasilitas dan kelebihan. Fenomena ini menyebabkan minat masyarakat terhadap apartemen cukup tinggi. Hal ini bisa dilihat pada tingkat penjualan apartemen yang rata-rata sudah mencapai target penjualan sekitar 80-90 persen. Namun faktanya tidak semua masyarakat menengah keatas memilih untuk tinggal di apartemen. Hal ini dapat dilihat dari tingkat okupansi apartemen di Surabaya yang rata-rata masih dibawah 50 persen (kabarbisnis.com, 2009). Hal ini juga berlaku di DR Apartemen, dengan fasilitas dan kelebihan hunian yang tidak sebaik apartemen lainnya, juga memiliki tingkat okupansi dibawah 50 persen, namun mengalami peningkatan mencapai kurang lebih 60 persen pada saat *weekend*

(survei dan wawancara, 2014). Dari rincian tersebut dapat disimpulkan inti permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu tingginya minat masyarakat terhadap apartemen khususnya DR Apartemen, bertolak belakang dengan keinginan masyarakat untuk tinggal di apartemen.

### **1.3 Pertanyaan Penelitian**

Dari rumusan masalah diatas, dapat dipertanyakan beberapa hal sebagai berikut :

1. Bagaimana gaya hidup pemilik atau penghuni DR Apartemen yang memutuskan untuk memiliki atau menghuni DR Apartemen?
2. Apakah tren gaya hidup tinggal di apartemen kelas menengah mempengaruhi masyarakat untuk memilih tinggal di apartemen?

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Penelitian bertujuan untuk :

1. Mengetahui gaya hidup pemilik atau penghuni dalam memutuskan untuk tinggal atau tidak tinggal di DR Apartemen.
2. Mengetahui hubungan gaya hidup masyarakat dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen kelas menengah.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

#### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat membagi kelompok-kelompok pembeli yang potensial melalui pendekatan gaya hidup AIO (*Activity, Interest, Opinion*) sehingga dapat memperkuat pernyataan Kotler (2006) mengenai segmentasi pasar yang dibagi ke dalam kelompok-kelompok yang khas berdasarkan kebutuhan, karakteristik, atau perilaku. Dari segmentasi pasar yang telah ditentukan dapat mempengaruhi *targeting* dan *positioning* pasar, sesuai dengan strategi pemasaran modern STP (*Segmenting, Targeting, Positioning*).

### 1.5.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini merupakan bentuk proyek kerjasama peneliti dengan pihak pengembang DR Apartemen. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang gaya hidup masyarakat yang tinggal di apartemen dan kecenderungan apa saja yang menjadi faktor utama dalam memilih tinggal apartemen. Dan hasil dari penelitian ini akan digunakan oleh pihak pengembang sebagai analisa segmentasi penghuni yang akan dituju terkait untuk pengembangan proyek apartemen yang serupa di wilayah yang sama pada tahun 2015 mendatang.

## 1.6 Lingkup Penelitian

### 1.6.1 Lingkup Lokasi

Lingkup kawasan penelitian terletak di kawasan Surabaya Timur, dengan DR Apartemen sebagai studi kasus dan apartemen-apartemen kelas menengah lainnya di kawasan Surabaya Timur sebagai pembandingnya.

### 1.6.2 Lingkup Bidang Keilmuan

Bidang keilmuan yang utamanya adalah bidang keilmuan arsitektur, khususnya yang terkait dengan perumahan dan permukiman. Selain itu, terdapat pula kaitan dengan bidang keilmuan lain, seperti ilmu sosial.

### 1.6.3 Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan pada penelitian ini difokuskan pada gaya hidup penghuni/pemilik apartemen dengan keputusan untuk memiliki/tinggal di apartemen. Serta gaya hidup yang terbentuk di lingkungan apartemen tersebut.

## **BAB 2**

### **KAJIAN TEORI DAN PUSTAKA**

Apartemen merupakan jenis hunian yang berkembang dalam beberapa tahun terakhir dimana salah satu faktor penyebabnya adalah gaya hidup dan kebutuhan hunian masyarakat saat ini. Dari kajian Bab 1 mengenai latar belakang penelitian, ditemukan beberapa permasalahan penelitian terkait dengan kecenderungan masyarakat menengah keatas dalam membeli apartemen. Dalam bab ini akan dijelaskan kajian-kajian teori yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **2.1 Kajian Umum**

Perkembangan apartemen di Indonesia terutama di kota Surabaya telah menjadi suatu fenomena tersendiri di dalam perkembangan pola perumahan dan permukiman. Dalam perkembangannya, apartemen di Surabaya tumbuh sangat cepat seiring dengan tren dan kebutuhan masyarakat Surabaya yang juga semakin meningkat (neraca.co.id, 9 Juni 2012). Apartemen tidak lagi merupakan salah satu alternatif hunian namun sudah menjadi bagian dari gaya hidup. Masyarakat perkotaan khususnya golongan menengah keatas menganggap hunian tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga sebagai simbol kemampuan ekonomi dan gaya hidup. Dari fenomena ini menimbulkan berbagai macam topik penelitian tentang gaya hidup masyarakat perkotaan dan apartemen (Tabel 2.1).

Tabel 2.1 Penelitian tentang Gaya Hidup dan Apartemen

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Penelitian
1	Mardiani dan Sihombing (2007)	City Walk dalam Gaya Hidup Perkotaan	City walk Ruang terbuka kota	Tinjauan langsung di lapangan/survey. Metode pendekatan melalui studi literatur yang diperoleh dari buku referensi, makalah, penulisan ilmiah, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan internet sebagai sumber data sekunder.
2	Listyorini, Sari (2012)	Analisis Faktor-Faktor Gaya Hidup dan Pengaruhnya terhadap Pembelian Rumah Sehat Sederhana (Studi pada Pelanggan Perumahan Puri Dinar Mas PT. Ajisaka di Semarang)	Gaya hidup Rumah sehat sederhana Keputusan pembelian hunian	Teknik sampling menggunakan metode <i>Proportional Stratified Random Sampling</i> Pendekatan menggunakan faktor AIO
3	Anggraeni (2010)	Perumusan Pola Lokasi Apartemen Menengah Atas di Surabaya	Pertumbuhan apartemen di Surabaya Perumusan pola lokasi apartemen untuk mengatur perkembangan apartemen di Surabaya.	Teknik analisa Likert untuk memberi input dalam perumusan pola lokasi apartemen menengah atas di Surabaya.

Sumber :  
 Jurnal Ilmiah Arsitektur, Universitas Pelita Harapan, Volume 4, 2007  
 Jurnal Administrasi Bisnis, Universitas Diponeoro, Volume 1, 2012  
 Tugas Akhir, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2010

Dalam penelitian Mardiani dan Sihombing (2007), disimpulkan bahwa gaya hidup masyarakat kota merupakan kerangka acuan yang secara disadari maupun tidak disadari dibentuk oleh individu yang relatif bebas kaitannya dengan aspek-aspek struktural tertentu. Kerangka acuan ini akan memperkuat identitas serta gaya komunikasi individu dan selanjutnya memungkinkan orang mengikuti suatu pola tingkah laku tertentu. Konsep gaya hidup menjadi penting karena konsep ini berguna untuk memberi pemahaman yang lebih rinci terhadap gradasi dari orang-orang yang hidup di perkotaan.

Dalam penelitian Listyorini (2012), disimpulkan bahwa pendekatan gaya hidup dengan metode AIO secara bersama-sama mempunyai pengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian hunian. Faktor aktivitas dengan indikator komunitas sosial berpengaruh signifikan dalam keputusan membeli hunian. Faktor minat dengan indikator keluarga dan Faktor opini dengan indikator lokasi juga berpengaruh signifikan dalam keputusan membeli hunian. Untuk pengembang, faktor-faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli hunian dapat digunakan sebagai dasar atau acuan untuk mengembangkan produknya.

Dalam penelitian Anggraeni (2010), disimpulkan bahwa seiring dengan pertumbuhan penduduk yang makin meningkat, keterbatasan lahan, dan pola gaya hidup masyarakat di Kota Surabaya, maka meningkat pula pembangunan apartemen menengah atas di Surabaya yang tersebar baik di lokasi pusat, transisi, maupun pinggiran. Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah dalam menyusun pedoman/kebijakan/regulasi yang mengatur pembangunan apartemen. Sehingga untuk selanjutnya pembangunan apartemen di kota-kota besar seperti Surabaya dapat lebih terarah.

Dari beberapa penelitian terdahulu, gaya hidup menjadi faktor penting disetiap aspek kehidupan di perkotaan, termasuk dalam menentukan hunian. Gaya hidup memiliki peran yang cukup signifikan terhadap keputusan untuk menentukan hunian rumah. Sejauh ini belum ada penelitian yang mencari keterkaitan gaya hidup dengan tren tinggal apartemen yang sedang berkembang saat ini, sehingga dalam penelitian ini akan diteliti hubungan gaya hidup masyarakat menengah keatas dengan tren tinggal di apartemen yang sedang berkembang di Surabaya.

## 2.2 Masyarakat Perkotaan

Perkembangan apartemen di Surabaya tidak terlepas dari masyarakat sebagai konsumen. Perhatian khusus masyarakat kota tidak terbatas pada aspek-aspek seperti pakaian, makanan dan perumahan, tetapi mempunyai perhatian lebih luas lagi. Hal ini disebabkan karena pandangan masyarakat kota (Harwantiyoko, 1997). Masyarakat perkotaan adalah masyarakat yang hidup di daerah perkotaan. Walaupun rumah tinggalnya berada di pinggiran kota, akan tetapi bila kegiatan utamanya berorientasi dan dilaksanakan di pusat kota maka dapat digolongkan sebagai masyarakat perkotaan (Abdul Malik, 2009).

Menurut Adisasmita (2010), kota adalah suatu permukiman yang relatif besar, padat dan permanen, dihuni oleh orang-orang yang heterogen kedudukan sosialnya. Karena jumlah penduduknya dan kepadatannya, keadaan daerahnya merupakan tempat tinggal permanen dan sifat yang heterogin di kota, maka hubungan sosial menjadi longgar dan acuh dan tidak pribadi (*impersonal relations*). Adapun beberapa ciri yang menonjol pada masyarakat kota (Harwantiyoko, 1997), yaitu :

1. Kehidupan keagamaan berkurang bila dibandingkan dengan kehidupan keagamaan di desa. Kegiatan-kegiatan keagamaan hanya setempat di tempat-tempat peribadatan. Sedangkan di luar itu, kehidupan masyarakat berada dalam lingkungan ekonomi, perdagangan.
2. Masyarakat kota pada umumnya dapat mengurus dirinya sendiri tanpa harus bergantung pada orang-orang lain. Yang terpenting di sini adalah manusia perorangan atau individu.
3. Pembagian kerja lebih tegas dan mempunyai batas-batas yang nyata.
4. Kemungkinan-kemungkinan untuk mendapatkan pekerjaan juga lebih banyak diperoleh masyarakat kota daripada masyarakat desa. Hal ini disebabkan karena pembagian pekerjaan di kota lebih banyak berdasarkan tingkat keahlian.
5. Jalan pikiran rasional yang pada umumnya dianut masyarakat perkotaan, menyebabkan bahwa interaksi-interaksi yang terjadi lebih didasarkan pada faktor kepentingan pribadi.

6. Jalan kehidupan yang cepat di kota, mengakibatkan pentingnya faktor waktu bagi masyarakat kota, sehingga pembagian waktu yang teliti sangat penting, untuk dapat mengejar kebutuhan-kebutuhan individu.
7. Perubahan-perubahan sosial tampak dengan nyata di kota, sebab kota biasanya terbuka dalam menerima pengaruh dari luar.

Dari beberapa penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat kota adalah masyarakat yang melakukan aktifitas sehari-harinya di kota. Dalam menyikapi suatu kebutuhannya, masyarakat perkotaan cenderung melihat dari berbagai aspek yang menguntungkan sehingga perlu banyak pertimbangan sebelum mengambil suatu keputusan. Masyarakat perkotaan memiliki hubungan sosial yang longgar, acuh dan individual.

#### 2.2.1 Kebutuhan Masyarakat Perkotaan

Salah satu penyebab banyaknya pembangunan apartemen di Surabaya adalah permintaan kebutuhan hunian di Surabaya yang tinggi. Manusia pada dasarnya mempunyai kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi agar hidup dengan nyaman. Target yang harus dipenuhi adalah memenuhi ukuran standar kenyamanan manusia (Kartono, 2000). Menurut Maslow (1973 dalam Lisa W., 2011), manusia memiliki lima tingkat kebutuhan hidup yang akan selalu berusaha untuk dipenuhi selama hidupnya. Lima tingkatan kebutuhan dasar menurut teori Maslow adalah sebagai berikut:

1. Kebutuhan Fisiologis. Merupakan kebutuhan biologis yang terdiri dari kebutuhan oksigen, makanan, air, dan suhu tubuh relatif konstan. Kebutuhan ini dinamakan juga kebutuhan dasar (*basic needs*). Jika kebutuhan dasar ini relatif sudah tercukupi, maka akan timbul kebutuhan yang lebih tinggi yaitu kebutuhan akan rasa aman (*safety needs*).
2. Kebutuhan Rasa Aman. Jenis kebutuhan yang kedua ini berhubungan dengan jaminan keamanan, stabilitas, perlindungan, struktur, keteraturan, situasi yang bisa diperkirakan, bebas dari rasa takut dan cemas dan sebagainya. Sebuah hunian diharapkan dapat memberikan perlindungan pada penghuninya dari keadaan lingkungan yang tidak diinginkan.

3. **Kebutuhan Sosial.** Sebagai makhluk sosial, manusia ingin diterima oleh masyarakat dan lingkungannya. Oleh karena itu, manusia perlu untuk berinteraksi dan berafiliasi satu dengan yang lainnya. Hunian dalam perkembangannya dibentuk sebagai tempat untuk berinteraksi dengan orang-orang sekitar, perkembangan hunian ini disesuaikan dengan budaya setempat, misalnya pengadaan ruang publik sebagai sarana interaksi dengan orang-orang disekitarnya.
4. **Kebutuhan Esteem.** Meliputi kebutuhan akan kekuasaan, status, harga diri, *prestige*, dimana orang merasa perlu untuk mendapat pengakuan dari orang lain. Ketika kebutuhan ini terpenuhi, orang merasa percaya diri dan berharga. Pada sebagian besar kebudayaan, hunian dapat menjadi sebuah penanda status penghuninya. Sedangkan dalam kehidupan perkotaan hunian mencerminkan status sosial atau status ekonominya. Terdapat pemahaman bahwa hunian yang lebih baik menunjukkan tingkatan yang lebih tinggi pula, walaupun penilaiannya masih menjadi tolok ukur yang subjektif.
5. **Kebutuhan Aktualisasi Diri.** Merupakan keinginan untuk memperoleh kepuasan dengan dirinya sendiri, untuk menyadari semua potensi dirinya, untuk menjadi apa saja yang dapat dilakukannya, dan untuk menjadi kreatif dan bebas mencapai puncak prestasi potensinya. Hunian bukan hanya sebagai tempat tinggal namun juga menjadi sarana manusia dalam mengaktualisasikan dirinya sehingga hunian harus mencerminkan dan menjadi simbol keberadaan penghuninya.

Tabel 2.2 Prosentasi Pemuas Kebutuhan

No	Kebutuhan Terpuaskan	Prosentase Terpuaskan Sampai
1	<i>Psychological Needs</i>	85%
2	<i>Safety Needs</i>	70%
3	<i>Love Needs / Belonging-Ness</i>	50%
4	<i>Esteem Needs</i>	40%
5	<i>Self actualization needs</i>	10%

Sumber : Lisa, W (2011)

Dalam penelitian ini, masyarakat perkotaan yang menghuni/memiliki apartemen menengah keatas dapat dimasukkan kedalam tingkatan kebutuhan *self esteem*. Hal ini dapat dilihat karena masyarakat perkotaan golongan menengah keatas sudah mencapai taraf ekonomi yang cukup sehingga dalam memilih suatu hunian, aspek yang mereka perhatikan tidak hanya berfungsi sebagai hunian tetapi juga berfungsi lebih dari itu.

Dari penjelasan diatas, dapat ditarik sebuah hipotesa bahwa perkembangan apartemen di Surabaya berdasarkan teori Maslow (1973 dalam Lisa W., 2011) disebabkan karena faktor kepribadian dimana gaya hidup tuntutan masyarakat perkotaan sebagai konsumen untuk cenderung membutuhkan hunian yang bisa berfungsi juga sebagai sarana aktualisasi diri.

### 2.2.2 Masyarakat Kelas Menengah

Banyaknya pembangunan apartemen di Surabaya cenderung dibangun untuk masyarakat kelas menengah keatas. Menurut Yuswohady (2012), masyarakat kelas menengah sering diidentikkan sebagai kelompok masyarakat yang memiliki rumah dan layanan kesehatan mapan, menikmati pendidikan layak (termasuk pendidikan tinggi) untuk anak-anak mereka, serta memiliki dana pensiun yang cukup dan *job security* yang memadai. Mereka juga memiliki pendapatan berlebih (*discretionary income*). Secara umum ada dua pendekatan untuk mendefinisikan kelas menengah, yaitu pendekatan absolut dan relatif. Thurow (1987, dalam Yuswohady, 2012) mendefinisikan kelas menengah di Amerika Serikat sebagai kelompok masyarakat yang memiliki pendapatan dalam rentang antara 75% dan 125% dari median pendapatan per kapita. Jadi, batas bawah (*floor*) dari kelas menengah menurut definisi itu sebesar 75% dari angka median pendapatan per kapita, sedangkan batasan atasnya sebesar 125% dari angka median pendapatan per kapita.

Easterly (2001, dalam Yuswohady, 2012) mendefinisikan kelas menengah dengan membagi penduduk menjadi lima kelompok pengeluaran konsumsi yang sama (*quintile*), dari kelompok masyarakat termiskin hingga terkaya. Kelas menengah diperoleh dengan mengeluarkan *quintile* terbawah (20% kelompok masyarakat termiskin) dan *quintile* teratas (20% kelompok masyarakat

terkaya). Jadi, kelas menengah adalah kelompok masyarakat yang memiliki pengeluaran per kapita di *quintile* kedua, ketiga dan keempat. Kelemahan pendekatan relatif adalah setiap negara memiliki angka median pendapatan yang berbeda-beda sehingga definisi kelas menengah dari berbagai negara akan berbeda-beda. Pendekatan absolut memperbaiki kelemahan itu dengan menetapkan rentang pendapatan atau pengeluaran tertentu untuk mendefinisikan kelas menengah.

Milanovic dan Yitzhaki (2002, dalam Yuswohady, 2012) menggunakan pendapatan per kapita dengan rata-rata masyarakat Brazil dan Italia sebagai batasan bawah (*floor*) dan atas (*ceiling*) untuk mendefinisikan kelas menengah. Definisi itu menghasilkan angka rentang pendapatan per kapita per hari kelas menengah sekitar \$12-50 (berdasarkan *purchasing-power parity*, PPP, tahun 2000). Duflo (2008, dalam Yuswohady, 2012) mendefinisikan kelas menengah dengan dua alternatif angka absolut yaitu rentang pendapatan per kapita per hari \$2-4 dan \$6-10. Ravallion (2009, dalam Yuswohady, 2012) dari Bank Dunia menggunakan batas bawah berupa median garis kemiskinan di 70 negara berkembang sebagai batas bawah, yaitu pendapatan per kapita per hari sebesar \$2 (PPP, 2005), sedangkan untuk batas atas menggunakan angka batas garis kemiskinan di Amerika Serikat sebesar \$13. Karena menggunakan batas antara kemiskinan di Amerika Serikat, definisi itu cocok diterapkan untuk negara-negara berkembang.

Definisi yang lebih cocok untuk negara-negara Asia dikeluarkan oleh Asia Development Bank (ADB). ADB (2010, dalam Yuswohady, 2012) mendefinisikan kelas menengah dengan rentan pengeluaran per kapita sebesar \$2-20. Rentang pengeluaran itu dibagi kedalam tiga kelompok, yaitu masyarakat kelas menengah bawah (*lower-middle class*) dengan pengeluaran per kapita per hari sebesar \$2-4 (sekitar Rp.540.000 hingga Rp.1.100.000/bulan), kelas menengah tengah (*middle-middle class*) sebesar \$4-10 (Rp.1.100.000 hingga Rp.2.700.000/bulan), dan kelas menengah atas (*upper-middle class*) sebesar \$10-20 (Rp.2.700.000 hingga Rp.5.400.000).

### 2.3 Gaya Hidup

Gaya hidup masyarakat kota yang cenderung ke arah *prestise* menjadi salah satu faktor yang menyebabkan tingginya pertumbuhan apartemen di Surabaya. Menurut Noviar (1997 dalam Mardiani, 2007), setiap individu berhak untuk menentukan sendiri tujuan hidup, nilai-nilai, serta kelompok masyarakatnya. Hal ini yang kemudian membentuk apa yang dinamakan gaya hidup. Gaya hidup merupakan kerangka acuan yang secara disadari maupun tidak disadari dibentuk oleh individu yang relatif bebas kaitannya dengan aspek-aspek struktural tertentu. Kerangka acuan ini akan memperkuat identitas serta gaya komunikasi individu dan selanjutnya memungkinkan orang mengikuti suatu pola tingkah laku tertentu. Faktor-faktor yang secara signifikan mempengaruhi terbentuknya gaya hidup adalah usia, jenis pekerjaan, status perkawinan, pendidikan, dan pendapatan.

Menurut Chaney (1996, dalam Arifin, 2013) gaya hidup adalah cara yang dipilih seseorang untuk mengekspresikan dirinya. Bentuk sosial gaya hidup tidak merepresentasikan suatu tipe entitas tunggal, tetapi lebih mengarah pada suatu bentuk “pengetahuan lokal” yang coba dipecahkan. Menurut Jenkis dalam Chaney (1996, dalam Arifin, 2013), dalam studi etnografisnya mengidentifikasi tiga gaya hidup berdasarkan latar belakang keluarga, mobilitas antar generasi, pendidikan dan catatan kriminal. Jenkis juga mengemukakan bagaimana perbedaan orientasi terhadap ambisi, kehormatan, dan tatanan sosial yang terungkap dan terkait dalam hal perbedaan cita rasa, waktu luang, gaya berpakaian dan kebutuhan yang dirasakan menjauhkan mereka dari budaya aslinya. Jadi melihat tipe gaya hidup suatu masyarakat sangat tergantung dari latar belakang budaya konteksnya.

Selanjutnya Newmark dan Thompson (1977, dalam Arifin, 2013) menyatakan bahwa gaya hidup dipengaruhi oleh faktor usia, pekerjaan, status perkawinan, pendidikan, ekonomi, dan status sosial. Michelson dan Reed (1970, dalam Rapoport, 2005) menjelaskan bahwa gaya hidup dapat dilihat sebagai sebuah hasil dari pilihan tentang bagaimana mengalokasikan sumber-sumber, bukan hanya ekonomi, tetapi juga waktu, upaya, perlibatan dan sebagainya.

Untuk memahami bagaimana gaya hidup, sekelompok masyarakat diperlukan program atau instrumen untuk mengukur gaya hidup yang

berkembang, sebagaimana yang ditulis oleh Haryanto (2005, dalam Listyorini, 2012) mengindikasikan tiga pendekatan untuk mengeksplorasi profil gaya hidup yaitu *Pendekatan Analitis dan Sintesis*, *Pendekatan Value and Lifestyle (VALS)*, dan *Pendekatan Activities, Interests, and Opinions (AIO)*.

Menurut Listyorini (2012), pendekatan *Analitis dan Sintesis* menjelaskan lima dimensi untuk mengungkap gaya hidup, yaitu morfologi, hubungan sosial, domain, makna, dan *style*. Morfologi menjelaskan aspek-aspek sejauh mana individu menggunakan kota dan fasilitasnya. Hubungan sosial adalah aspek-aspek yang berkaitan dengan hubungan sosial individu, misalnya seberapa banyak lingkaran pergaulan individu. Domain adalah aspek-aspek yang berkaitan dengan aktivitas individu dalam lingkungan sosial, serta perannya dalam masyarakat. Makna adalah aspek-aspek yang berkaitan dengan aktivitas individu dalam memberikan makna tertentu atau yang mendasari perilakunya. *Style* yaitu yang berkaitan dengan dimensi yang menampilkan aspek-aspek dari gaya hidup, misalnya penggunaan simbol-simbol tertentu terhadap obyek-obyek di sekitarnya.

Pendekatan *Value and Lifestyle (VALS)* adalah salah satu contoh pendekatan segmentasi gaya hidup yang lain. Menurut Kunto (2006), pendekatan ini menggunakan gabungan beberapa teori, yaitu:

1. Teori hirarki kebutuhan manusia yang dikembangkan oleh Abraham H. Maslow. Menurut teori ini, ada lima tingkat kebutuhan yang dilalui oleh manusia secara bertingkat. VALS mengidentifikasi nilai-nilai (*values*) yang dianut masyarakat pada setiap tingkat kebutuhan tersebut.
2. Teori tentang dorongan-dorongan kepribadian (*The Inner and Outer Directed Personality Theory*) yang diperkenalkan oleh Riesman, Glazer dan Denney (1950, dalam Kunto, 2006). Di dalam VALS, terminologi *other directed* diubah menjadi *outer directed* (dorongan dari luar).

Pendekatan *Activities, Interests, and Opinions* menurut Kasali (1998, dalam Susanto, 2013), para peneliti pasar yang menganut pendekatan gaya hidup cenderung mengklasifikasikan konsumen berdasarkan variabel-variabel AIO, yaitu aktifitas, *interest/minat*, dan opini. Pertanyaan aktivitas, menanyakan apa yang dilakukan konsumen, apa yang dibeli konsumen, dan bagaimana konsumen

menghabiskan waktunya. Pertanyaan minat, menanyakan preferensi dan prioritas konsumen. Adapun pertanyaan opini, menanyakan pandangan dan perasaan konsumen mengenai berbagai topik kejadian-kejadian yang berlangsung di lingkungan sekitar, masalah ekonomi, sosial dan moral. Dimensi pengukuran gaya hidup secara lengkap disajikan pada tabel berikut :

Tabel 2.3 Dimensi Pengukuran Gaya Hidup AIO

<b>Aktivitas</b>	<b>Minat</b>	<b>Opini</b>	<b>Demografi</b>
Pekerjaan	Keluarga	Mereka sendiri	Usia
Hobi	Hunian	Masalah sosial	Pendidikan
Kegiatan sosial	Pekerjaan	Politik	Pendapatan
Liburan	Komunitas	Bisnis	Jabatan
Hiburan	Rekreasi	Ekonomi	Ukuran keluarga
Keanggotaan klub	Mode	Pendidikan	Tempat tinggal
Komunitas	Makanan	Produk	Geografi
Belanja	Media	Masa depan	Ukuran kota
Olah raga	Prestasi	Budaya	Tahap daur hidup

Sumber :William D. Wells dan Douglas. Tigert (1971). “Activities, Interest, and Opinions”, *Journal of Advertising Research* 11,pp. 27-35 (dalam Suryani, 2013)

Dari kajian tentang gaya hidup diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam penelitian ini jenis pendekatan yang paling cocok adalah pendekatan AIO, karena pendekatan ini menggunakan variabel-variabel yang dapat mengukur gaya hidup masyarakat menengah keatas sebagai konsumen, terutama dalam menentukan hunian yang sesuai dengan gaya hidupnya.

#### **2.4 Pemilihan Lokasi Hunian**

Pendekatan gaya hidup diatas dapat memberikan gambaran tentang hunian yang akan dipilih sesuai dengan pola gaya hidup masyarakat menengah keatas. Yudhohusodo (1991 dalam Ismail 2003), hunian adalah hal yang langsung menyangkut berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia. Beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan adalah kependudukan, pertanahan, daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan dan perundang-undangan, swadaya dan swakarsa serta peran masyarakat dalam pembangunan perumahan. Faktor

perubahan nilai-nilai budaya masyarakat juga sangat berpengaruh pada pembangunan perumahan, hal ini jelas terlihat pada masyarakat perkotaan, karena sifatnya yang dinamis dan pluralistik, masyarakat kota mempunyai ciri budaya yang beraneka ragam.

Hunian memiliki fungsi dan peranan yang penting, Yeates dan Garner (1980, dalam Ismail 2003) berpendapat bahwa terdapat beberapa variabel yang mempengaruhi keputusan seseorang dalam menentukan lokasi hunian, yaitu:

1. Posisi dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi, pendidikan, pekerjaan dan penghasilan.
2. Lingkup hunian, mencakup nilai, kualitas dan tipe rumah.
3. Lingkup komunitas
4. Lingkup fisik atau lokasi rumah.

Menurut Koestoer (1997, dalam Ismail, 2003) bahwa faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi hunian. Dalam studi pengambilan keputusan terhadap pilihan lokasi, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan kekeluargaan juga turut mempengaruhi pengambilan keputusan tempat tinggal. Kotler dan Keller (2009 dalam Ong, 2011) berpendapat bahwa faktor yang mempengaruhi perilaku pembelian antara lain faktor budaya, faktor sosial, faktor kepribadian dan faktor psikologi. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada tabel berikut.

Tabel 2.4 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perilaku Pembelian

<b>Budaya</b>	<b>Sosial</b>	<b>Kepribadian</b>	<b>Psikologi</b>
Kultur Sub Budaya Kelas Sosial	Kelompok Acuan Keluarga Peran Status	Usia dan Tahap Siklus Hidup Pekerjaan Keadaan Ekonomi Gaya Hidup Kepribadian dan Konsep Diri	Motivasi Persepsi Pembelajaran Ingatan

Sumber : Kotler dan Amstrong, (2004 dalam Ong, 2011)

Menurut Heismstra dan Mc. Farlins (1974, dalam Junus, 2010) menyatakan, secara psikologis orang akan merasa nyaman dan cocok tinggal di suatu tempat apabila :

1. Lokasi di sekitar unit hunian dipandang sebagai suatu kesatuan dari tempat tinggal (*sence of localism*). Diterangkan bahwa lingkungan eksternal menjadi sebuah perluasan dari rumah, seperti *personal space*, *privacy*, *territorial* dan sebagainya walaupun kadang bersifat mudah berubah.
2. Area perumahan menunjukkan sebuah kerangka untuk sebuah perluasan dan bertautan dengan susunan ikatan sosial yang melayani sebagai sumber kepentingan untuk menjadi nyaman.
3. Terdapat 5 (lima) kategori kenyamanan lingkungan permukiman :
  - Kepadatan lingkungan permukiman (*neighbourhood density*)
  - Akses ke fasilitas (*accessibility of facilities*)
  - Rumah penghuni (*respondent home*)
  - Kecocokan sosial (*social compability*)
  - Tingkat pemeliharaan lingkungan perumahan (*neighbourhood maintenance level*)

Dari kajian mengenai pemilihan lokasi hunian, peneliti akan mencari faktor-faktor yang menjadi pertimbangan utama masyarakat menengah keatas dalam menentukan hunian, khususnya dalam memutuskan untuk memiliki/tinggal di apartemen. Dan apabila dikaitkan dengan kajian sebelumnya, yaitu mengenai teori Maslow (1973 dalam Lisa W., 2011), dapat disimpulkan bahwa masyarakat menengah keatas berada di tingkat kebutuhan *self esteem*. Sehingga dalam menentukan lokasi hunian tidak terpaku pada fungsi utama hunian, namun juga memikirkan aspek yang lebih luas.

## **2.5 Apartemen**

Dalam ACT Planning & Land Authority (2005), apartemen adalah sebuah hunian individu dalam sebuah bangunan yang berisi dua tempat tinggal atau lebih dan bukan merupakan *attached house*. Digunakan untuk tempat tinggal tetap maupun tempat tinggal komersial. Menurut Stein (1967, dalam Noviandisti,

2012), apartemen adalah sebuah ruangan atau beberapa susunan dalam beberapa jenis yang memiliki kesamaan dalam suatu bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal. Menurut Chiara (1984), unit apartemen adalah ruangan kecil atau ruangan terpisah yang mungkin memiliki fungsi ganda. Dapat digunakan sebagai ruang kerja, ruang keluarga, ruang keperluan umum atau ruang tambahan tempat tidur. Sebuah *apartment* atau *flat* adalah sejenis unit perumahan mandiri (jenis perumahan *real estate*) yang hanya menempati bagian dari sebuah bangunan. Apartemen mempunyai berbagai macam istilah atau sebutan yang berbeda seperti *apartment building*, *apartment house*, *block of flats*, *tower block*, *high-rise* atau, kadang disebut juga sebagai *mansion block*, terutama jika itu terdiri dari banyak apartemen untuk disewakan (id.wikipedia.org, 2 Februari 2011). Menurut UURS No. 16 Tahun 1985 menjelaskan bahwa apartemen adalah gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horisontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.

Secara umum dapat disimpulkan apartemen adalah suatu bangunan bertingkat lebih dari satu yang digunakan sebagai hunian tetap maupun hunian komersial. Memiliki susunan dan beberapa jenis unit hunian yang sama dimana unit hunian tersebut cenderung memiliki fungsi ganda sesuai dengan kebutuhan penghuninya. Terdapat perbedaan antara apartemen satu dengan apartemen lainnya, misalnya pada tinggi bangunan, fasade, fasilitas yang disediakan, struktur yang digunakan, dan kelas apartemen. Namun secara garis besar apartemen menurut Noviandisti (2012) memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memiliki jumlah lantai lebih dari satu.
2. Terdiri dari beberapa unit hunian dalam satu lantai
3. Setiap unit hunian terdiri atas minimal 3 macam ruangan yaitu ruang tidur, dapur dan kamar mandi.
4. Setiap penghuni akan saling berbagi fasilitas yang ada pada apartemen.
5. Sirkulasi vertikal berupa tangga atau lift, sementara sirkulasi horisontalnya berupa koridor.
6. Setiap unit akan mendapatkan jendela yang menghadap keluar.

Menurut Akmal (2007, dalam Noviandisti, 2012), apartemen berdasarkan kategori besar dan jenis bangunan, terdiri dari :

1. *High-Rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.
2. *Mid-Rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.
3. *Low-Rise* Apartemen. Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah kebawah.
4. *Walked-Up* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai. Apartemen ini kadang memiliki lift, tetapi juga bisa tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga besar ( keluarga inti ditambah dengan orang tua). Gedung apartemen hanya terdiri dari dua atau tiga unit apartemen.
5. *Garden* Apartemen. Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan tanaman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai ke taman. Biasanya untuk golongan menengah keatas.

Chiara (1986, dalam Noviandisti, 2012) mengklasifikasi apartemen berdasarkan kepemilikan :

1. Apartemen Sewa  
Pemilik membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, penghuni membayar uang sewa selama jangka waktu tertentu.
2. Apartemen Kondominium  
Penghuni membeli dan mengelola unit yang menjadi haknya, tidak ada batasan bagi penghuni untuk menjual kembali atau menyewakan unit

miliknya. Penghuni biasanya membayar uang pengelolaan ruang bersama yang dikelola oleh pemilik gedung.

### 3. Apartemen Koperasi

Apartemen dimiliki oleh koperasi, penghuni memiliki saham didalamnya sesuai dengan unit yang ditematinya. Bila penghuni pindah, ia dapat menjual sahamnya kepada koperasi atau calon penghuni baru dengan persetujuan koperasi. Biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh koperasi.

Dia juga mengklasifikasi apartemen berdasarkan pelayanannya :

#### 1. Apartemen Fully Service

Apartemen yang menyediakan layanan standar hotel bagi penghuninya, seperti laundry, catering, kebersihan, dll.

#### 2. Apartemen Fully Furnished

Apartemen yang menyediakan furniture/perabotan dalam unit apartemen.

#### 3. Apartemen Fully Furnished dan Fully Service

Merupakan penggabungan layanan dari kedua tipe diatas.

#### 4. Apartemen Building Only

Apartemen yang tidak menyediakan layanan ruang atau furniture.

Berdasarkan pengamatan, jenis apartemen yang banyak berkembang di Surabaya adalah jenis *High-Rise*, dan beberapa tipe *Low-Rise*. Surabaya memiliki dua jenis apartemen berdasarkan jenis kepemilikannya, yaitu apartemen sewa dan apartemen kondominium (apartemen milik). Namun pada kenyataannya, untuk bangunan apartemen yang sejak awal diperuntukkan sebagai apartemen sewa di Surabaya sangat sedikit. Sedangkan apartemen sewa yang banyak timbul saat ini sebagian besar berasal dari apartemen milik yang sengaja disewakan oleh pemilik unit apartemen. Dari segi pelayanannya, apartemen di Surabaya memiliki tiga kriteria tersebut diatas, yaitu Apartemen Fully Service, Apartemen Fully Furnished, dan Apartemen Building Only.

Apartemen Fully Service banyak terdapat pada bangunan apartemen kelas atas, dimana orientasi apartemen ini adalah memberikan kenyamanan dan pelayanan maksimal terhadap penghuni apartemen. Bentuk layanan yang

diberikan biasanya seperti yang terdapat pada hotel bintang lima, misalnya layanan catering, laundry, dan sebagainya. Sedangkan pada bangunan apartemen kelas menengah, layanan Fully Service hanya sebatas pada pelayanan ruang publik (kebersihan koridor, fasilitas umum, akses kedalam dan keluar unit apartemen, dll) Apartemen Fully Furnished dan Fully Service juga banyak terdapat pada bangunan apartemen kelas atas, dimana selain memberikan kenyamanan dan pelayanan maksimal, penghuni juga mendapatkan furnitur lengkap didalam unit apartemennya. Hal ini bertujuan untuk memberikan kemudahan penghuni agar tidak direpotkan dengan pengadaan furnitur yang dibutuhkan ketika akan menempati unit apartemen baru. Namun akhir-akhir ini pengembang di Surabaya juga mulai memberikan layanan Full Furnished untuk bangunan apartemen kelas menengah. Walaupun tidak selengkap seperti pada apartemen kelas atas, kehadiran apartemen Apartemen Fully Furnished dan Fully Service pada apartemen kelas menengah dapat menjadi daya tarik tersendiri dalam memilih apartemen kelas menengah. Hal ini dibuktikan dengan tingkat penjualan unit apartemen yang tinggi.

#### 2.4.1 Perkembangan Apartemen di Surabaya

Di Surabaya, maraknya pembangunan proyek-proyek properti papan atas, seperti apartemen/kondominium, melejit sejak 1994 dengan dibangunnya tujuh apartemen di Surabaya. Apartemen kini telah menjadi pilihan masyarakat modern di kota-kota besar seperti Surabaya. Hal ini terbukti dengan meningkatnya pembangunan apartemen, khususnya pada apartemen menengah atas yang menjadi produk properti yang banyak diminati masyarakat menengah atas Surabaya, dan angka potensi permintaan apartemen ini akan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk Kota Surabaya yang terus meningkat (Simanungkalit, 2002 dalam Anggraeni, 2010).

Saat ini, perkembangan di sektor properti khususnya apartemen cenderung terpusat di kawasan Surabaya Timur dan Surabaya Barat. Hal ini disebabkan harga tanah yang semakin naik terutama harga tanah di tengah kota sehingga para pengembang kini mencari lahan peruntukan hunian di kawasan-kawasan yang jauh dari pusat kota. Pembangunan di Surabaya Timur cenderung

membangun perumahan dan apartemen untuk segmentasi menengah keatas, hal ini dapat dilihat dari salah satu proyek pembangunan di kawasan Sukolilo yang dalam beberapa tahun terakhir banyak membangun beberapa apartemen dan perumahan. Salah satu faktor penyebab maraknya pembangunan apartemen dan perumahan di kawasan Surabaya Timur adalah pembangunan proyek JLLT (Jalur Lingkar Luar Timur) yang akan dimulai pada tahun 2014 yang akan menghubungkan Bandara Internasional Juanda, Kaki Jembatan Suramadu, dan Pelabuhan Tanjung Perak.

## 2.6 Kesimpulan

Apartemen adalah salah satu solusi hunian di lahan yang terbatas, dengan jumlah penduduk yang tinggi. Fenomena yang berkembang saat ini adalah meningkatnya pembangunan apartemen kelas menengah yang banyak diminati oleh masyarakat perkotaan kelas menengah keatas. Apartemen seiring perkembangannya juga mengalami evolusi yang dipengaruhi oleh gaya hidup masyarakat perkotaan. Hal ini didukung oleh teori Maslow (1973 dalam Lisa W., 2011) tentang tingkat kebutuhan hidup manusia. Perkembangan apartemen di Surabaya salah satunya disebabkan karena faktor kepribadian dimana gaya hidup tuntutan masyarakat perkotaan sebagai konsumen untuk cenderung membutuhkan hunian yang bisa berfungsi juga sebagai sarana aktualisasi diri. Mereka beranggapan bahwa apartemen saat ini adalah hunian yang *prestise* sehingga banyak masyarakat menengah keatas tertarik dengan apartemen. Untuk lebih memahami kajian teori yang telah dibahas berikut akan dirangkum dalam Sintesa Kajian Pustaka pada Tabel 2.5

Tabel 2.5 Sintesa Kajian Pustaka

No	Pendapat	Pernyataan
<b>Masyarakat Perkotaan</b>		
1	Harwantiyoko, 1997	<p>Perhatian khusus masyarakat kota tidak terbatas pada aspek-aspek seperti pakaian, makanan dan perumahan, tetapi mempunyai perhatian lebih luas lagi. Hal ini disebabkan karena pandangan masyarakat perkotaan.</p> <p>Ciri masyarakat perkotaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kehidupan keagamaan berkurang</li> <li>2. Mandiri</li> <li>3. Pembagian kerja jelas</li> <li>4. Banyak peluang kerja karena pembagiannya lebih banyak berdasarkan keahlian</li> <li>5. Pola pikir rasional, sehingga interaksi yang terjadi berdasarkan faktor kepentingan pribadi.</li> <li>6. Mobilitas yang tinggi</li> <li>7. Banyak perubahan-perubahan sosial dikarenakan masyarakat kota terbuka dengan pengaruh luar</li> </ol>
<b>Kebutuhan Masyarakat</b>		
2	Maslow, 1973 (dalam Lisa W., 2011)	<p>Lima tingkatan kebutuhan dasar menurut teori Maslow :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Basic needs</i>. Kebutuhan ini dinamakan juga kebutuhan dasar</li> <li>2. <i>Safety needs</i>. berhubungan dengan jaminan keamanan, stabilitas, perlindungan, struktur, keteraturan, situasi yang bisa diperkirakan, bebas dari rasa takut dan cemas dan sebagainya.</li> <li>3. <i>Love Needs / Belonging-Ness</i>. Manusia perlu untuk berinteraksi dan berafiliasi satu dengan yang lainnya.</li> <li>4. <i>Esteem Needs</i>. Meliputi kebutuhan akan kekuasaan, status, harga diri, <i>prestige</i>, dimana orang merasa perlu untuk mendapat pengakuan dari orang lain.</li> </ol> <p><i>Self actualization needs</i>. Merupakan keinginan untuk memperoleh kepuasan dengan dirinya sendiri, untuk menyadari semua potensi dirinya, untuk menjadi apa saja yang dapat dilakukannya, dan untuk menjadi kreatif dan bebas mencapai puncak prestasi potensinya.</p>
<b>Masyarakat Kelas Menengah</b>		
3	Asia Development Bank, 2010 (dalam Yuswohady, 2012)	<p>Mendefinisikan kelas menengah dengan rentan pengeluaran per kapita sebesar \$2-20. Rentang pengeluaran itu dibagi kedalam tiga kelompok, yaitu masyarakat kelas menengah bawah (<i>lower-middle class</i>) dengan pengeluaran per kapita per hari sebesar \$2-4 (sekitar Rp.540.000 hingga Rp.1.100.000/bulan), kelas menengah tengah (<i>middle-middle class</i>) sebesar \$4-10 (Rp.1.100.000 hingga Rp.2.700.000/bulan), dan kelas menengah atas (<i>upper-middle class</i>) sebesar \$10-20 (Rp.2.700.000 hingga Rp.5.400.000).</p>

No	Pendapat	Pernyataan
4	Yuswohady, 2012	Masyarakat kelas menengah sering diidentikkan sebagai kelompok masyarakat yang memiliki rumah dan layanan kesehatan mapan, menikmati pendidikan layak (termasuk pendidikan tinggi) untuk anak-anak mereka, serta memiliki dana pensiun yang cukup dan <i>job security</i> yang memadai. Mereka juga memiliki pendapatan berlebih ( <i>discretionary income</i> ).
<b>Gaya Hidup</b>		
5	Michelson dan Reed, 1970 (dalam Rapoport, 2005)	Gaya hidup dapat dilihat sebagai sebuah hasil dari pilihan tentang bagaimana mengalokasikan sumber-sumber, bukan hanya ekonomi, tetapi juga waktu, upaya, melibatkan dan sebagainya.
6	Newmark dan Thompson, 1977 (dalam Arifin, 2013)	Gaya hidup dipengaruhi oleh faktor : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Usia</li> <li>2. Pekerjaan</li> <li>3. Status perkawinan</li> <li>4. Pendidikan</li> <li>5. Ekonomi</li> <li>6. Status sosial</li> </ol>
7	Chaney, 1996 (dalam Arifin, 2013)	Gaya hidup adalah cara yang dipilih seseorang untuk mengekspresikan dirinya
8	Jenkis dalam Chaney, 1996 (dalam Arifin, 2013)	Melihat tipe gaya hidup suatu masyarakat sangat tergantung dari latar belakang budaya konteksnya. Gaya hidup dapat terbentuk dari : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Latar belakang keluarga</li> <li>2. Mobilitas antar generasi</li> <li>3. Pendidikan dan catatan kriminal</li> </ol>
9	Noviar, 1997 (dalam Mardiani, 2007)	Gaya hidup merupakan kerangka acuan yang secara disadari maupun tidak disadari dibentuk oleh individu yang relatif bebas kaitannya dengan aspek-aspek struktural tertentu selanjutnya memungkinkan orang mengikuti suatu pola tingkah laku tertentu. Faktor yang mempengaruhi terbentuknya gaya hidup : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Usia</li> <li>2. Jenis pekerjaan</li> <li>3. Status perkawinan</li> <li>4. Pendidikan</li> <li>5. Pendapatan</li> </ol>
<b>Pendekatan Gaya Hidup</b>		
10	William D. Wells dan Douglas. Tigert, 1971 (dalam Suryani, 2013)	Dimensi pengukuran gaya hidup secara lengkap : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aktivitas</li> <li>2. Minat</li> <li>3. Opini</li> <li>4. Demografi</li> </ol>
11	Kasali, 1998 (dalam Susanto, 2013)	Para peneliti pasar yang menganut pendekatan gaya hidup cenderung mengklasifikasikan konsumen berdasarkan variabel-variabel AIO, yaitu aktifitas, interest/minat, dan opini, dengan rincian :

No	Pendapat	Pernyataan
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aktivitas, menanyakan apa yang dilakukan konsumen, apa yang dibeli konsumen, dan bagaimana konsumen menghabiskan waktunya.</li> <li>2. Minat, menanyakan preferensi dan prioritas konsumen.</li> <li>3. Opini, menanyakan pandangan dan perasaan konsumen mengenai berbagai topik kejadian-kejadian yang berlangsung di lingkungan sekitar, masalah ekonomi, sosial dan moral.</li> </ol>
12	Kunto, 2006	<p>Pendekatan <i>Value and Lifestyle</i> (VALS) menggunakan gabungan beberapa teori, yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teori hirarki kebutuhan manusia yang dikembangkan oleh Abraham H. Maslow. Menurut teori ini, ada lima tingkat kebutuhan yang dilalui oleh manusia secara bertingkat. VALS mengidentifikasi nilai-nilai (<i>values</i>) yang dianut masyarakat pada setiap tingkat kebutuhan.</li> <li>2. Teori tentang dorongan-dorongan kepribadian (<i>The Inner and Outer Directed Personality Theory</i>) yang diperkenalkan oleh Riesman, Glazer dan Denney (1950). Di dalam VALS, terminologi <i>other directed</i> diubah menjadi <i>outer directed</i> (dorongan dari luar).</li> </ol>
13	Listyorini, 2012	<p>Pendekatan analitis dan sintesis menjelaskan lima dimensi untuk mengungkap gaya hidup, yaitu :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Morfologi. Menjelaskan aspek-aspek sejauh mana individu menggunakan kota dan fasilitasnya.</li> <li>2. Hubungan sosial. Menjelaskan aspek-aspek yang berkaitan dengan hubungan sosial individu, misalnya seberapa banyak lingkaran pergaulan individu.</li> <li>3. Domain. Menjelaskan aspek-aspek yang berkaitan dengan aktivitas individu dalam lingkungan sosial, serta perannya dalam masyarakat.</li> <li>4. Makna. Menjelaskan aspek-aspek yang berkaitan dengan aktivitas individu dalam memberikan makna tertentu atau yang mendasari perilakunya.</li> </ol> <p><i>Style</i>. Berkaitan dengan dimensi yang menampilkan aspek-aspek dari gaya hidup, misalnya penggunaan simbol-simbol tertentu terhadap obyek-obyek di sekitarnya</p>
<b>Keputusan Untuk Tinggal</b>		
14	Heismstra dan Mc. Farlins, 1974 (dalam Junus, 2010)	<p>Secara psikologis orang akan merasa nyaman dan cocok tinggal di suatu tempat apabila :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi di sekitar unit hunian dipandang sebagai suatu kesatuan dari tempat tinggal (<i>sence of localism</i>).</li> <li>2. Area perumahan yang nyaman.</li> <li>3. Terdapat 5 (lima) kategori kenyamanan lingkungan permukiman : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kepadatan lingkungan permukiman (<i>neighbourhood density</i>)</li> <li>- Akses ke fasilitas (<i>accessibility of facilities</i>)</li> </ul> </li> </ol>

No	Pendapat	Pernyataan
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rumah penghuni (<i>respondent home</i>)</li> <li>- Kecocokan sosial (<i>social compability</i>)</li> <li>- Tingkat pemeliharaan lingkungan perumahan (<i>neighbourhood maintenance level</i>)</li> </ul>
15	Yeates dan Garner, 1980 (dalam Ismail 2003)	<p>Terdapat beberapa variabel yang mempengaruhi keputusan seseorang dalam menentukan lokasi hunian, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Posisi dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi, pendidikan, pekerjaan dan penghasilan.</li> <li>2. Lingkup hunian, mencakup nilai, kualitas dan tipe rumah.</li> <li>3. Lingkup komunitas</li> </ol> <p>Lingkup fisik atau lokasi rumah</p>
16	Yudhohusodo, 1991 (dalam Ismail, 2003)	<p>Perumahan adalah hal yang langsung menyangkut berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia. Beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kependudukan</li> <li>2. Pertanahan</li> <li>3. Daya beli masyarakat</li> <li>4. Perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi</li> <li>5. Kelembagaan</li> <li>6. Peraturan dan perundang-undangan</li> <li>7. Swadaya dan swakarsa</li> <li>8. Peran masyarakat dalam pembangunan perumahan</li> </ol>
17	Koestoer, 1997 (dalam Ismail, 2003)	<p>Faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi hunian. Dalam pengambilan keputusan terhadap pilihan lokasi, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan kekeluargaan juga turut mempengaruhi pengambilan keputusan tempat tinggal.</p>
18	Kotler dan Keller, 2004 (dalam Ong, 2011)	<p>Faktor yang mempengaruhi perilaku pembelian :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Budaya</li> <li>2. Sosial</li> <li>3. Kepribadian</li> <li>4. Psikologi</li> </ol>
<b>Apartemen</b>		
19	Stein, 1967 (dalam Novianisti, 2012)	<p>Apartemen adalah sebuah ruangan atau beberapa susunan dalam beberapa jenis yang memiliki kesamaan dalam suatu bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal.</p>
20	Chiara, 1984	<p>Unit apartemen adalah ruangan kecil atau ruangan terpisah yang mungkin memiliki fungsi ganda. Dapat digunakan sebagai ruang kerja, ruang keluarga, ruang keperluan umum atau ruang tambahan tempat tidur.</p>
21	UURS No. 16 Tahun 1985	<p>Apartemen adalah gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horisontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan</p>

No	Pendapat	Pernyataan
		secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.
22	Chiara, 1986	<p>Mengklasifikasi apartemen berdasarkan kepemilikan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apartemen Sewa. Pemilik membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, penghuni membayar uang sewa selama jangka waktu tertentu.</li> <li>2. Apartemen Kondominium. Penghuni membeli dan mengelola unit yang menjadi haknya, tidak ada batasan bagi penghuni untuk menjual kembali atau menyewakan unit miliknya. Penghuni biasanya membayar uang pengelolaan ruang bersama yang dikelola oleh pemilik gedung.</li> <li>3. Apartemen Koperasi. Apartemen dimiliki oleh koperasi, penghuni memiliki saham didalamnya sesuai dengan unit yang ditematinya. Bila penghuni pindah, ia dapat menjual sahamnya kepada koperasi atau calon penghuni baru dengan persetujuan koperasi. Biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh koperasi.</li> </ol> <p>Mengklasifikasi apartemen berdasarkan pelayanannya :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apartemen Fully Service. Apartemen yang menyediakan layanan standar hotel bagi penghuninya, seperti laundry, catering, kebersihan, dll.</li> </ol> <p>Apartemen Fully Furnished. Apartemen yang</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. menyediakan furniture/perabotan dalam unit apartemen.</li> <li>3. Apartemen Fully Furnished dan Fully Service. Merupakan penggabungan layanan dari kedua tipe diatas.</li> </ol> <p>Apartemen Building Only. Apartemen yang tidak menyediakan layanan ruang atau furniture.</p>
23	ACT Planning & Land Authority, 2005	Apartemen adalah sebuah hunian individu dalam sebuah bangunan yang berisi dua tempat tinggal atau lebih dan bukan merupakan <i>attached house</i> . Digunakan untuk tempat tinggal tetap maupun tempat tinggal komersial.
24	Akmal, 2007 (dalam Noviandisti, 2012)	<p>Apartemen berdasarkan kategori besar dan jenis bangunan, terdiri dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>High-Rise</i> Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai.</li> <li>2. <i>Mid-Rise</i> Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai.</li> <li>3. <i>Low-Rise</i> Apartemen. Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal.</li> <li>4. <i>Walked-Up</i> Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai.</li> <li>5. <i>Garden</i> Apartemen. Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan</li> </ol>

No	Pendapat	Pernyataan
25	Noviandisti, 2012	<p>tanaman disekitar bangunan.</p> <p>Ciri-ciri apartemen :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memiliki jumlah lantai lebih dari satu.</li> <li>2. Terdiri dari beberapa unit hunian dalam satu lantai</li> <li>3. Setiap unit hunian terdiri atas minimal 3 macam ruangan yaitu ruang tidur,dapur dan kamar mandi.</li> <li>4. Setiap penghuni akan saling berbagi fasilitas yang ada pada apartemen.</li> <li>5. Sirkulasi vertikal berupa tangga atau lift, sementara sirkulasi horisontalnya berupa koridor.</li> <li>6. Setiap unit akan mendapatkan jendela yang menghadap keluar.</li> </ol>

Sumber : Kajian Pustaka

### BAB 3

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini difokuskan pada apartemen yang dibangun di wilayah Surabaya Timur. Wilayah ini dipilih karena dalam beberapa tahun terakhir banyak dibangun apartemen dan perumahan dengan segmentasi masyarakat kelas menengah keatas. Gaya hidup menjadi salah satu pengaruh terhadap pertumbuhan apartemen di Surabaya yang menyebabkan tingginya minat masyarakat menengah keatas terhadap apartemen. Objek yang diteliti dalam penelitian ini adalah DR Apartemen dan beberapa apartemen pembanding disekitarnya. Seperti yang telah dibahas pada Bab 1, DR Apartemen dipilih karena minat masyarakat terhadap apartemen ini cukup tinggi walaupun jauh dari akses jalan raya dan tidak memiliki fasilitas yang lengkap dibandingkan dengan apartemen-apartemen disekitarnya.

Pada pembahasan dalam Bab 2 telah diuraikan beberapa teori yang berkaitan dengan pelaksanaan penelitian. Dari teori diketahui hubungan antara gaya hidup dengan keputusan dalam memilih hunian, dalam hal ini adalah apartemen kelas menengah. Sementara itu pembangunan apartemen saat ini sangat dipengaruhi oleh tren dan minat masyarakat terhadap jenis hunian apartemen. Fasilitas dan kelebihan apartemen yang diwujudkan para pengembang properti sangat beragam sesuai dengan tren dan gaya hidup terkini, sehingga apartemen yang berkembang saat ini memiliki faktor kelebihan yang berbeda-beda. Dalam memutuskan untuk memilih apartemen, calon konsumen banyak dipengaruhi oleh gaya hidup.

Dalam Bab 3 akan dijelaskan metode yang digunakan dalam merumuskan faktor-faktor gaya hidup yang mempengaruhi konsumen dalam menentukan apartemen dan akan membahas hal-hal yang meliputi jenis penelitian, metode penelitian dan rancang penelitian. Selanjutnya langkah-langkah dan instrumen penelitian meliputi tahapan penelitian, variabel penelitian, metode pengumpulan data, pengolahan dan analisa data dan teknik penyajian data yang digunakan.

### 3.1 Alur Pikir Penelitian

Apabila ditinjau dari latar belakang penelitian pada Bab 1, permasalahan yang timbul dalam perkembangan apartemen di Surabaya ini adalah tingginya minat masyarakat terhadap apartemen yang bertolak belakang dengan jumlah okupansi penghuni di apartemen yang masih dibawah 50 persen. Tingginya minat apartemen dapat dilihat dari tingginya angka penjualan unit apartemen di Surabaya dan tingginya minat masyarakat untuk memiliki/tinggal di apartemen tidak terlepas dari faktor gaya hidup sebagai salah satu pemicunya.

Dari rumusan permasalahan tersebut, dirumuskan dua tujuan penelitian dimana secara garis besar bertujuan untuk mencari pengaruh gaya hidup (tujuan pertama) dan hubungan gaya hidup dengan keputusan untuk tinggal di apartemen (tujuan kedua). Hasil yang diharapkan dari tujuan pertama adalah menemukan pengaruh dari gaya hidup yang ditinjau dari pendekatan AIO (*Activity, Interest, Opinion*) yang mempengaruhi responden untuk memilih tinggal atau tidak tinggal di DR Apartemen. Sedangkan hasil yang diharapkan dari tujuan kedua adalah menemukan hubungan keputusan responden untuk tinggal di apartemen dengan gaya hidup responden yang ditinjau dari pendekatan AIO (*Activity, Interest, Opinion*).

### 3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat kuantitatif dengan metode deskriptif untuk mencari korelasi antara gaya hidup responden dengan keputusan untuk tinggal di apartemen. Data penelitian diperoleh dari survei dan wawancara yang kemudian akan disusun dalam tabulasi dan kemudian akan dianalisa menggunakan tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hasil tabulasi silang dan uji *chi-square* akan menunjukkan ada atau tidak ada hubungan antara gaya hidup responden dengan keputusan untuk tinggal di DR Apartemen. Tabulasi silang dan uji *chi-square* juga dilakukan ke beberapa apartemen perbandingan yang telah ditentukan untuk mengetahui lebih luas tentang hubungan gaya hidup dengan keputusan untuk tinggal di apartemen.

Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang bekerja dengan angka, yang datanya berwujud bilangan (skor atau nilai, peringkat, atau frekuensi) yang

dianalisis dengan menggunakan statistik untuk menjawab pertanyaan penelitian yang sifatnya spesifik, dan untuk melakukan prediksi bahwa suatu variabel tertentu mempengaruhi variabel yang lain (Creswell, 2002).

Menurut Williams (1988, dalam Musianto, 2002) maka ada lima pandangan dasar pendekatan kuantitatif, antara lain :

1. Pada dasar pandangan sifat realitas, maka pendekatan kuantitatif melihat realitas sebagai tunggal, konkrit, teramati, dan dapat difragmentasi.
2. Pada dasar pandangan interaksi antara peneliti dengan obyek penelitiannya, maka pendekatan kuantitatif melihat sebagai independen, dualistik bahkan mekanistik.
3. Pada dasar pandangan posibilitas generalis, maka pendekatan kuantitatif bebas dari ikatan konteks dan waktu (nomothetic statements)
4. Pada dasar pandangan posibilitas kausal, maka pendekatan kuantitatif selalu memisahkan antara sebab riil temporal simultan yang mendahuluinya sebelum akhirnya melahirkan akibat-akibatnya.
5. Pada dasar pandangan peranan nilai, maka pendekatan kuantitatif melihat segala sesuatu bebas nilai, obyektif dan harus seperti apa adanya.

Menurut Whitney (1960, dalam Nazir 2011), metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Penelitian deskriptif mempelajari masalah-masalah dalam masyarakat, serta tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, termasuk tentang hubungan kegiatan-kegiatan, sikap-sikap, pandangan-pandangan, serta proses-proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena. Menurut Nazir (2011), secara harfiah, metode deskriptif adalah metode penelitian untuk membuat gambaran mengenai situasi atau kejadian, sehingga metode ini berkehendak mengadakan akumulasi data dasar. Namun, dalam pengertian metode penelitian yang lebih luas, penelitian deskriptif mencakup metode penelitian yang lebih luas dari metode sejarah dan ekperimental, dan secara lebih umum sering diberi nama metode survei.

Tabulasi silang merupakan metode analisis yang menggunakan data nominal, ordinal, interval, serta kombinasi diantaranya. Analisis tabulasi silang merupakan suatu prosedur dalam uji statistik untuk mencari hubungan antar variabel atau faktor, sekaligus memperoleh besarnya derajat keterhubungan atau asosiasi antar variabel atau faktor yang diukur (Indratno, 1998). Uji *chi-square* adalah metode penelitian deskriptif untuk mencari korelasi dari dua variabel atau lebih. Analisis *chi-square* didasarkan pada tabel kontingensi (sering juga disebut tabulasi silang).

### 3.3 Variabel Penelitian

Menurut Sugiarto (2003), variabel dalam penelitian merupakan suatu atribut dari sekelompok objek yang diteliti yang memiliki variasi antara satu objek dengan objek yang lain dalam kelompok tersebut. Variabel yang ditentukan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 3.1

Tabel 3.1 Variabel dan Indikator Penelitian

Faktor	Variabel	Indikator	Landasan Teori	
Gaya Hidup	Aktivitas	Rutinitas pekerjaan	William D. Wells dan Douglas. Tigert, 1971 (dalam Suryani, 2013).	
		Interaksi sosial antar penghuni		
		Rutinitas di dalam apartemen		
		Belanja kebutuhan sehari-hari		
	Minat	Olahraga		
		Fasilitas yang ditawarkan		
		Tuntutan pekerjaan/profesi		
	Opini	Lingkungan apartemen		
		Sudut pandang penghuni/pemilik apartemen		
		Apartemen sebagai tren hunian terkini		
Peluang investasi				
Keputusan untuk Tinggal	Lokasi	Desain apartemen	Rees dalam Yeates dan Garner (1980, dalam Ismail 2003). Koestoer (1997, dalam Ismail 2003)	
		Keberlanjutan apartemen		
		Jabatan/status ekonomi		
		Lingkungan sekitar apartemen		
	Pelayanan Apartemen	Tipe apartemen		Chiara, 1986.
		Akseibilitas		
		Kelengkapan fasilitas apartemen		
	Kenyamanan	Kepadatan lingkungan apartemen		Heismstra dan Mc. Farlins, 1974 (dalam Junus, 2010).
		Akses ke fasilitas apartemen		
		Tipe apartemen penghuni		
Kecocokan segmentasi penghuni				
		Tingkat pemeliharaan apartemen		

Sumber : Penulis (2014), Kajian Pustaka

Untuk mengetahui gaya hidup pemilik/penghuni apartemen, peneliti melakukan pendekatan AIO (*Activity, Interest and Opinion*) dimana dalam pendekatan ini dibagi menjadi tiga variabel. Variabel aktivitas (*activity*) secara keseluruhan terdiri dari beberapa indikator (selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 2.3). Dalam penelitian ini indikator aktivitas yang digunakan disesuaikan terlebih dahulu dengan hasil observasi kondisi di lapangan dan interview terhadap pihak

pengelola apartemen, manajemen pemasaran, dan pihak pengembang. Dari penyesuaian tersebut diperoleh lima indikator aktivitas yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu pekerjaan, kegiatan sosial, hiburan, belanja dan olah raga. Pada variabel minat (*interest*) secara keseluruhan terdiri dari beberapa indikator (selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 2.3). Dalam penelitian ini indikator minat yang digunakan disesuaikan terlebih dahulu dengan hasil observasi kondisi di lapangan dan interview terhadap pihak pengelola apartemen, manajemen pemasaran, dan pihak pengembang. Dari penyesuaian tersebut diperoleh tiga indikator minat yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu hunian, pekerjaan dan mode. Sedangkan pada variabel opini (*opinion*) secara keseluruhan terdiri dari beberapa indikator (selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 2.3). Dalam penelitian ini indikator opini yang digunakan disesuaikan terlebih dahulu dengan hasil observasi kondisi di lapangan dan interview terhadap pihak pengelola apartemen, manajemen pemasaran, dan pihak pengembang. Dari penyesuaian tersebut diperoleh lima indikator opini yang akan digunakan dalam penelitian ini, yaitu pendapat mereka sendiri, masalah sosial, bisnis, produk dan masa depan.

Dalam faktor keputusan untuk tinggal, terdapat tiga variabel yang digunakan yaitu lokasi, pelayanan apartemen dan kenyamanan. Variabel lokasi menurut Yeates dan Garner (1980, dalam Ismail 20003) diukur melalui empat variabel, yaitu posisi dalam lingkup sosial, lingkup hunian, lingkup komunitas dan lingkup fisik. Variabel tersebut kemudian disesuaikan dengan hasil observasi kondisi di lapangan dan interview terhadap pihak pengelola apartemen, manajemen pemasaran, dan pihak pengembang sehingga didapatkan tiga variabel, yaitu posisi dalam lingkup sosial, lingkup hunian dan lingkup fisik serta ditambahkan variabel aksesibilitas menurut Koestoer (1997, dalam Ismail, 2003). Variabel pelayanan apartemen menurut Chiara (1986) terdiri dari tiga indikator yaitu pelayanan *full service*, *full furniture* dan layanan *full service* dan *full furniture*. Variabel kenyamanan menurut Heismstra dan Mc. Farlins (1974, dalam Junus, 2010) terdiri dari lima indikator, yaitu kepadatan lingkungan, akses ke fasilitas, rumah penghuni, kecocokan sosial dan tingkat pemeliharaan lingkungan

perumahan. Hasil dari penetapan indikator tersebut kemudian dikembangkan menjadi sebuah pernyataan yang kemudian akan disebarkan kepada responden.

### 3.3.1 Variabel Penelitian

<u>Pendekatan Gaya Hidup</u>	
1. Aktivitas	
- Pekerjaan (rutinitas pekerjaan)	X1
- Kegiatan Sosial (interaksi sosial antar penghuni)	X2
- Hiburan (penggunaan fasilitas apartemen)	X3
- Belanja (belanja kebutuhan sehari-hari)	X4
- Olah raga (ketersediaan sarana olah raga) :	
a. Kolam renang	X5
b. Gym	X6
2. Minat	
- Hunian (lingkungan apartemen)	X7
- Pekerjaan (tuntutan pekerjaan/profesi)	X8
- Mode (fasilitas yang ditawarkan)	X9
3. Opini	
- Pendapat pribadi (sudut pandang mengenai apartemen)	X10
- Masalah sosial (tren hunian terkini)	X11
- Bisnis (peluang investasi)	X12
- Produk (desain apartemen)	X13
- Masa depan (keberlanjutan apartemen)	X14
<u>Keputusan untuk Tinggal</u>	
1. Lokasi	
- Posisi dalam lingkup sosial (jabatan/status ekonomi)	Y1
- Lingkup hunian (lingkungan sekitar apartemen)	Y2
- Lingkup fisik (tipe apartemen)	Y3
- Akseibilitas (kemudahan akseibilitas apartemen)	Y4
2. Pelayanan Apartemen	
- Full Service	Y5
- Full Furniture	Y6
- Full Service & Full Furniture	Y7
3. Kenyamanan	
- Kepadatan lingkungan (kepadatan lingkungan apartemen)	Y8
- Akses ke fasilitas (akses ke fasilitas apartemen)	Y9
- Rumah penghuni (tipe apartemen penghuni)	Y10
- Kecocokan sosial (kecocokan segmentasi penghuni)	Y11
- Tingkat pemeliharaan (tingkat pemeliharaan apartemen)	Y12

### 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan prosedur sistematis dan standar untuk memperoleh data valid yang diperlukan. Untuk itu sumber data dapat dikategorikan sebagai berikut :

#### 3.4.1 Data Primer

Merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber (tidak melalui perantara). Data primer dapat berupa opini subjek secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian. Data primer yang digunakan yaitu :

1. Survei

Survei yang dilakukan dalam melakukan penelitian ini dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada responden yang menghuni dan tidak menghuni apartemen dan diperdalam dengan wawancara. Penentuan jumlah responden ditentukan dengan menggunakan perhitungan Slovin dan penentuan kriteria responden ditetapkan oleh peneliti berdasarkan hasil observasi. Tujuan kuesioner untuk mengetahui gaya hidup dan faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam memilih apartemen. Sasaran pertanyaan yang diajukan ke responden berdasarkan variabel-variabel penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya. Isi dari kuesioner penelitian berupa pernyataan-pernyataan yang dianggap bisa dipahami oleh responden serta beberapa pertanyaan mengenai demografi penghuni. Sedangkan wawancara digunakan untuk memperkuat keadaan pernyataan-pernyataan yang sudah diperoleh sebelumnya dan juga untuk mengetahui pola pikir penghuni.

2. Observasi

Beberapa informasi yang diperoleh dari hasil observasi adalah lokasi, pelaku, kegiatan, objek, kejadian atau peristiwa, waktu, dan perasaan. Tujuan utama melakukan observasi adalah untuk menyajikan gambaran realistik perilaku atau kejadian, untuk menjawab pertanyaan mengapa apartemen sangat diminati sebagian masyarakat, untuk membantu mengerti gaya hidup konsumen, dan untuk evaluasi yaitu melakukan

pengukuran terhadap aspek dampak dari perkembangan apartemen dan melakukan umpan balik terhadap pengukuran tersebut (perencanaan, solusi, dll).

### 3. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk mendukung hasil dari survei. Dalam penelitian ini wawancara ditujukan kepada pihak pengembang melalui pimpinan perusahaan, pihak pemasaran, dan pihak pengelola. Hasil dari wawancara dari pihak pengembang bertujuan untuk mengetahui latar belakang dibangunnya apartemen, segmentasi penghuni yang dituju, dan fasilitas serta kelebihan dari apartemen yang dibangunnya. Wawancara berikutnya ditujukan pada penghuni/pemilik apartemen dengan tujuan untuk mengetahui lebih dalam pernyataan-pernyataan yang telah dijawab dalam kuesioner sehingga peneliti memperoleh dan memastikan suatu fakta terkait dengan perkembangan apartemen dan perilaku konsumen dalam memilih hunian.

#### 3.4.2 Data Sekunder

Data sekunder dapat digunakan sebagai sarana pendukung untuk memahami masalah yang sedang diteliti dan memperjelas masalah menjadi lebih operasional dalam penelitian karena didasarkan pada data sekunder yang tersedia, kita dapat mengetahui komponen-komponen situasi lingkungan yang mengelilinginya. Data ini diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara, data ini biasanya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dokumen.

Sebagian besar data yang tersedia adalah berbentuk surat-surat, catatan harian, laporan, foto, dan sebagainya. Sifat utama data ini tak terbatas pada ruang dan waktu sehingga memberi peluang kepada peneliti untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi sebelumnya. Data dalam penelitian ini diperoleh dari pihak pengembang. Tujuan dari data ini adalah untuk mengetahui tingkat perkembangan apartemen yang diteliti berdasarkan jumlah unit, harga jual, fasilitas yang ditawarkan, jumlah unit yang telah dibeli, jumlah unit yang telah dibeli dan

jumlah unit yang belum terjual/disewakan. Hasil dari data ini akan digunakan untuk analisis penelitian.

Tabel 3.2 Teknik Pengumpulan Data

SASARAN	VARIABEL	Teknik Pengumpulan Data		
		K	O	W
Mengetahui sejauh mana pengaruh gaya hidup terhadap pola pikir masyarakat dalam memutuskan untuk tinggal atau tidak tinggal di DR Apartemen.	Demografi	v		
	Aktivitas	v	v	v
	Minat	v		v
	Opini	v		v
Mengetahui hubungan gaya hidup masyarakat dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen.	Aktivitas	v	v	v
	Minat	v		v
	Opini	v		v
	Personal	v		
	Lokasi	v	v	
	Pelayanan Apartemen	v	v	v
	Kenyamanan	v	v	v

Keterangan : K (Kuesioner), O (Observasi), W (Wawancara)

Sumber : Penulis (2014), Kajian Pustaka

Pada tabel 3.2 dijelaskan detail teknik pengumpulan data pada variabel-variabel penelitian yang sudah ditetapkan sebelumnya. Kuesioner yang disebar bertujuan untuk mengetahui kondisi dari semua variabel yang diteliti. Observasi dilakukan untuk mendapatkan data dari beberapa variabel yang diteliti dengan tujuan untuk mengetahui :

1. Aktivitas penghuni di apartemen, yang dibagi pada dua sesi waktu yaitu jam kerja (08.00-18.00) dan diluar jam kerja (18.01-22.00). hasil dari pengamatan ini adalah untuk mendapatkan gambaran mobilitas penghuni apartemen.
2. Lokasi hunian apartemen, dimana yang diamati adalah aksesibilitas dari apartemen menuju jalan utama yang menghubungkan ke pusat kota/pusat bisnis pada jam kerja. Hasil yang didapat adalah durasi waktu yang diperlukan dari apartemen menuju jalan utama.

3. Kenyamanan dan pelayanan apartemen, dimana yang diamati adalah tingkat kebersihan dan pelayanan petugas apartemen. Sesuai dengan kajian teori Bab 2, kenyamanan hunian (dalam penelitian ini adalah apartemen) memberikan pengaruh psikologis pada penghuni sehingga penghuni memutuskan untuk memiliki/tinggal di apartemen tersebut.

Sedangkan wawancara dilakukan untuk mendapatkan detail dari beberapa variabel yang diteliti, antara lain :

1. Aktivitas penghuni disaat diluar jam kerja terutama pada waktu *weekend*. Tujuannya adalah mendapatkan gambaran aktivitas apa saja yang dapat ditunjang oleh fasilitas apartemen dan aktivitas apa saja yang masih butuh difasilitasi oleh apartemen yang dihuni.
2. Minat dan opini penghuni dalam memandang apartemen saat ini sehingga mempengaruhi penghuni untuk memiliki/tinggal di apartemen.
3. Pelayanan dan kenyamanan apartemen yang dihuni saat ini apakah cukup memuaskan atau masih kurang. Dapat ditinjau dari bagaimana sikap petugas dalam menghadapi penghuni (pada saat membayar iuran, mengisi ulang listrik unit apartemennya, atau menghadapi keluhan mengenai gangguan-gangguan yang terjadi di dalam apartemen dan lainnya), kebersihan fasilitas, ruang publik dan koridor apartemen, serta jaminan keamanan tinggal di apartemen saat ini.

### **3.5 Teknik Analisa Data**

Dalam melaksanakan penelitian ini, terdapat beberapa tahap teknik analisis data, antara lain:

1. Pengumpulan data melalui survei, wawancara dan observasi dalam jangka waktu tertentu di DR apartemen dan di apartemen pembanding.
2. Mengklasifikasi data hasil survei, observasi dari DR apartemen dan apartemen pembanding dengan cara pemberian kode data sehingga data dapat digolongkan menjadi data angka.

3. Melakukan analisa deskriptif dari data survei untuk menggambarkan demografi dan gambaran awal tentang responden DR Apartemen dan apartemen pembanding.
4. Melakukan tabulasi silang atau *crosstabs* variabel AIO (*Activity, Interest, Opinion*) dari responden yang menghuni apartemen dengan responden yang tidak menghuni apartemen dari masing-masing apartemen untuk mencari perbedaan gaya hidupnya. Hasil dari tabulasi ini menggambarkan bagaimana pola gaya hidup responden dalam memandang suatu apartemen.
5. Hasil kuesioner yang ditujukan kepada penghuni DR apartemen dan apartemen pembanding akan diuji *chi-square* antara gaya hidup dengan keputusan untuk tinggal. Hasil dari uji *chi-square* akan menunjukkan ada atau tidak adanya hubungan antara gaya hidup dengan keputusan untuk tinggal di apartemen.
6. Hasil dari semua analisa yang telah dilakukan kemudian akan digunakan sebagai dasar untuk menjawab pertanyaan penelitian dan untuk menarik kesimpulan penelitian.
7. Hasil dari kesimpulan akan dihubungkan dengan teori yang menjadi dasar penelitian dan dikembangkan menjadi sebuah pengkategorian segmentasi konsumen apartemen.

Penilaian data kuesioner menggunakan skala likert untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi responden apartemen. Dengan skala likert, variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel. Kemudian indikator tersebut dijadikan sebagai acuan untuk menyusun item-item kuesioner yang berupa pernyataan. Jawaban setiap item kuesioner yang menggunakan skala likert mempunyai gradasi dari negatif sampai sangat sangat positif, yang tersusun sebagai berikut :

1. Sangat Tidak Setuju
2. Tidak Setuju
3. Kurang Setuju
4. Setuju

## 5. Sangat Setuju

### 3.6 Penentuan Populasi dan Sampel

Dalam pengumpulan data wawancara dan kuesioner, responden diperoleh dari teknik populasi dan sampel di wilayah studi, yaitu :

#### 3.6.1 Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiono, 2009). Dalam penelitian ini, populasi yang diambil adalah seluruh responden yang merupakan pemilik dan penghuni DR Apartemen dan apartemen-apartemen pembandingnya.

#### 3.6.2 Sampel

Pengertian sampel menurut Sugiyono (2009) adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sampel dipilih menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang berdasarkan pada pertimbangan atau kriteria-kriteria tertentu. Dalam penelitian ini, kriteria dan batasan ditentukan adalah :

1. Merupakan penghuni/pemilik unit apartemen dengan pertimbangan untuk menghindari responden yang statusnya adalah tamu/rekan yang tinggal di dalam apartemen. Tujuan dari batasan ini adalah untuk memaksimalkan data survei dan wawancara terkait faktor-faktor yang mempengaruhi untuk tinggal di apartemen.
2. Usia responden yang berkompeten untuk menjawab kuesioner dengan tujuan untuk mendapatkan hasil jawaban yang sebenarnya, berdasarkan pada kedewasaan berfikir, berpendapat dan mengambil keputusan. Sehingga hasil dari survei dan wawancara benar-benar dari hasil pemikiran sendiri.
3. Satu unit apartemen diwakili oleh satu responden dengan pertimbangan untuk mendapatkan hasil yang efisien. Sehingga jumlah populasi diwakili dalam jumlah unit. Hal yang menjadi pertimbangan adalah dalam 1 unit terdapat beberapa anggota yang memiliki jawaban yang

hampir serupa karena dalam Bab 2 dijelaskan bahwa faktor keluarga berpengaruh dalam keputusan menentukan hunian, sehingga dalam 1 unit cukup diwakilkan oleh 1 responden yang merupakan kepala keluarga/pemilik unit hunian.

Adapun batasan-batasan dalam menentukan lokasi sampel apartemen pembanding dengan acuan pada kondisi objek studi, yaitu DR Apartemen. Langkah awal dalam menentukan sampel apartemen yang akan diteliti sebagai pembanding adalah dengan mendata jumlah apartemen yang dibangun dan kawasan lokasinya di Surabaya, seperti pada Tabel 3.3

Tabel 3.3 Jumlah Apartemen di Surabaya

No.	Nama Apartemen	Kawasan	No.	Nama Apartemen	Kawasan
1	Sheraton Residence	Pusat	17	Aryaduta Residence	Selatan
2	Trillium	Pusat	18	High Point	Timur
3	Waterplace	Barat	19	Apartemen UC	Selatan
4	Graha Residence	Barat	20	East Coast	Timur
5	Taman Beverly	Barat	21	Puncak Permai	Barat
6	Somerset I	Selatan	22	Petra Square	Selatan
7	Somerset II Puri Darmo	Barat	23	Sejahtera PT. Margamas	Selatan
8	Java Paragon	Selatan	24	Aston Twin Tower	Timur
9	Puri Matahari	Selatan	25	DR Apartemen	Timur
10	Graha Family Condo	Selatan	26	Puncak Kertajaya	Timur
11	The Via & The Vue	Selatan	27	Gunawangsa Manyar	Timur
12	Adhiwangsa	Barat	28	Apartemen Ciputra World	Selatan
13	Metropolis	Timur	29	Educity	Timur
14	Cosmopolis	Timur	30	Gunawangsa MERR	Timur
15	Novotel	Selatan	31	Puri Mas Apartemen	Timur
16	Puncak Marina	Selatan	32	Puncak Dharmahusada	Timur

Sumber : Anggraeni, (2010) dan Data Survei

Dari data apartemen di Surabaya tersebut kemudian dipilih apartemen selain DR Apartemen untuk dijadikan apartemen pembanding. Batasan kriteria penelitian yang ditetapkan, antara lain :

1. Meerupakan apartemen yang dibangun di kawasan Surabaya Timur,

dengan batasan kecamatan :

- Kecamatan Tambaksari
- Kecamatan Gubeng
- Kecamatan Rungkut
- Kecamatan Tenggilis Mejoyo
- Kecamatan Gunung Anyar
- Kecamatan Sukolilo
- Kecamatan Mulyorejo

2. Apartemen dibangun di kawasan permukiman lama
3. Apartemen telah menyelesaikan seluruh tahap pembangunan dan telah aktif pada rentan waktu tahun 2012-2013
4. Harga unit apartemen antara Rp.300.000.000 hingga Rp.400.000.000
5. Segmentasi apartemen yang dituju adalah masyarakat kelas menengah keatas.

Tabel 3.4 Kriteria dan Batasan Sampel Penelitian Apartemen Pemandangan

<b>Kriteria dan Batasan Sampel Penelitian</b>					
<b>Kawasan Surabaya Timur</b>	<b>Kawasan permukiman lama</b>	<b>Dibangun dan Aktif Tahun 2012-2013</b>	<b>Harga Rp.300 Juta s/d Rp.400 Juta</b>	<b>Segmentasi Menengah Keatas</b>	<b>Keterangan</b>
Puncak Kertajaya Apartemen	v	v	v	v	Memenuhi
Cosmopolis Apartemen	v	x	x	x	Tidak memenuhi
Gunawangsa Manyar Apartemen	v	v	v	v	Memenuhi
East Coast	x	v	x	x	Tidak memenuhi
Educity	x	x	x	x	Tidak memenuhi
Metropolis Apartemen	v	v	x	v	Tidak memenuhi
Puri Mas Apartemen	x	v	v	v	Tidak memenuhi
Aston Twin Tower	v	x	x	x	Tidak memenuhi
Gunawangsa MERR	x	x	v	v	Tidak memenuhi
Puncak Dharmahusada	v	x	v	v	Tidak memenuhi

Sumber : Survei, 2014

Dari batasan kriteria penelitian tersebut maka didapatkan dua apartemen pemandangan yang sesuai dengan kriteria dan batasan sampel penelitian (Tabel 3.4) yaitu Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen.

Tabel 3.5 Apartemen Pemanding

Nama Apartemen	Lokasi	Jumlah Unit
Puncak Kertajaya Apartemen	Kertajaya Indah Regency	1008
Gunawangsa Manyar Apartemen	Manyar Kartika	1100
Total Unit		2108

Sumber : Survei, 2014

### 3.7 Ukuran Sampel Penelitian

Untuk penentuan sampel penelitian, maka digunakan perhitungan Slovin dengan pertimbangan karena Slovin masih memberi kebebasan untuk menentukan nilai batas kesalahan atau galat pendugaan (Setiawan, 2007) :

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

dengan:

n = jumlah sampel

N = jumlah total populasi

e = *margin error* atau batas kesalahan

Nilai tingkat kesalahan dalam penelitian ini sebesar 10 %, hal ini menunjukkan tingkat kepercayaan sebesar 90%. Populasi dalam penelitian ini adalah penghuni DR Apartemen dengan jumlah unit mencapai 528 unit. Adapun perhitungan sampel untuk DR Apartemen adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

$$n = \frac{528}{1 + 528(0.1)^2} = \frac{528}{6,28}$$

$$n = 84,07653312101911 = 84 \text{ sampel}$$

Dari 84 sampel itu akan disebar merata ke setiap lantai yang berjumlah 23 lantai kecuali lantai 16, 21, 22, 23 karena lantai tersebut dimiliki oleh pengembang itu sendiri. Untuk menghindari kuesioner yang tidak valid, maka jumlah kuesioner dilebihkan sehingga menjadi 100 sampel. Sedangkan pada apartemen pemanding, nilai tingkat kesalahan dalam penelitian ini sebesar 10%,

hal ini menunjukkan tingkat kepercayaan sebesar 90%. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni apartemen pembanding dengan total jumlah unit mencapai 2108 unit. Adapun perhitungan sampel untuk apartemen pembanding adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

$$n = \frac{2108}{1 + 2108(0.1)^2} = 22.08$$

$$n = 95.4710144928 = 95 \text{ sampel}$$

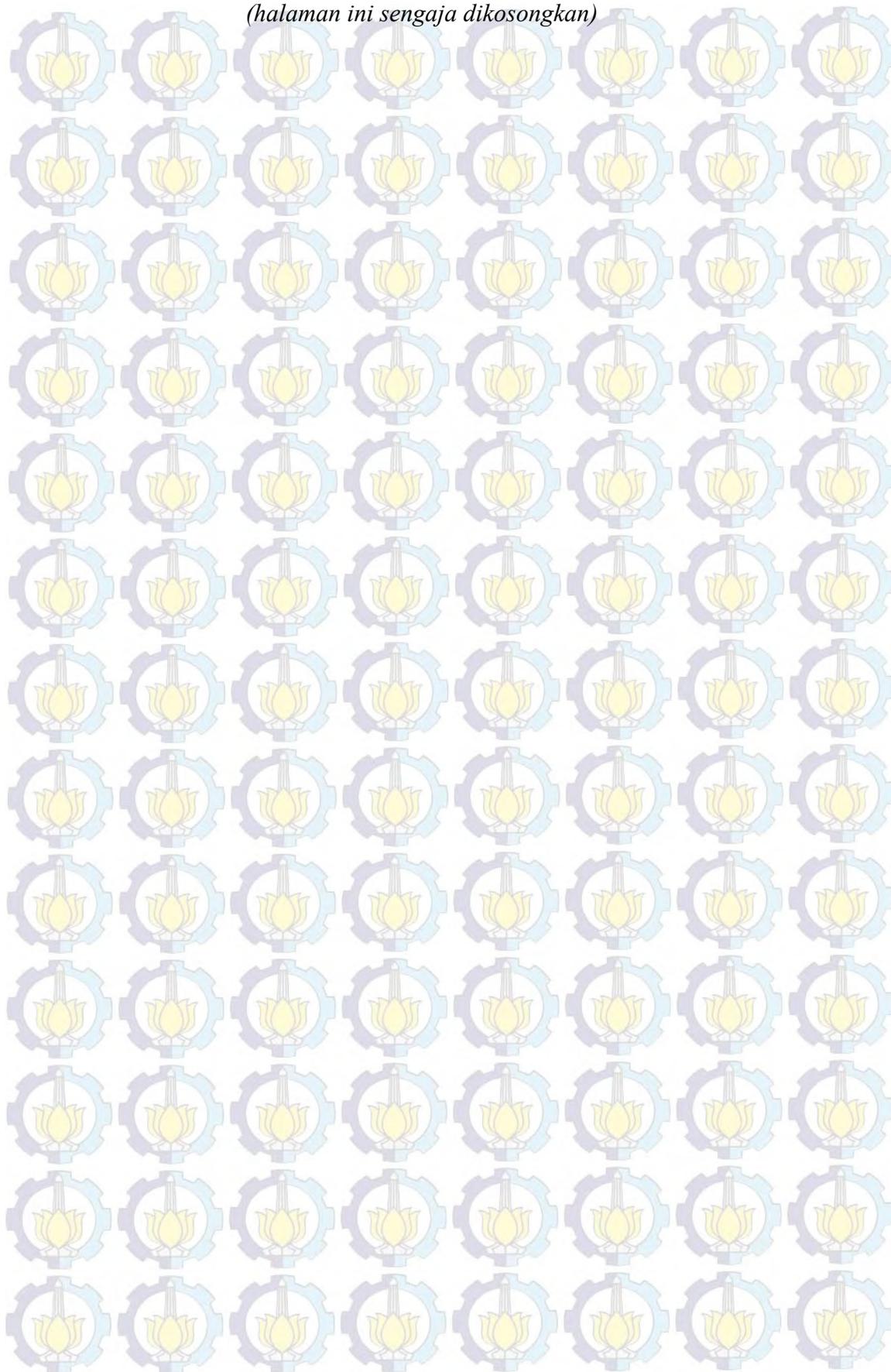
Tabel 3.6 Pembagian Sampel Apartemen Pembanding

Nama Apartemen	Lokasi	Jumlah Unit	Pembagian Sampel	Hasil (Pembulatan)
Puncak Kertajaya Apartemen	Kertajaya Indah Regency	1008	1008/2108 * 95	45
Gunawangsa Manyar Apartemen	Manyar Kartika	1100	1100/2108 * 95	50
Total Unit		2108	Total Sampel	95

Sumber : Penulis, 2014

Dari hasil perhitungan Tabel 3.6 didapatkan jumlah sampel yang akan diteliti di masing-masing apartemen pembanding. Kuesioner akan disebar dengan metode *random sampling*. Data dari kuesioner yang disebar di apartemen pembanding akan digunakan untuk mencari perbedaan atau persamaan gaya hidup penghuni apartemen.

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*



## BAB 4

### GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Dalam bab sebelumnya dijelaskan jenis metode penelitian yang akan digunakan serta cara menentukan dan pembagian sampel penelitiannya. Dari hasil kajian Bab 3 akan dihasilkan kuesioner pertanyaan yang akan dilempar ke responden objek penelitian. Untuk memahami situasi dan kondisi dari objek penelitian maka dalam bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang objek penelitian.

#### 4.1 Gambaran Umum Wilayah Kota

Kota Surabaya adalah ibu kota Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta, sedangkan wilayah Gerbangkertosusila (Wilayah Metropolitan Surabaya) merupakan metropolitan terbesar kedua di Indonesia setelah Jabodetabek. Kota Surabaya juga merupakan pusat bisnis, perdagangan, industri, dan pendidikan di kawasan Indonesia bagian timur. Surabaya terbagi dalam 5 wilayah administratif, yaitu :

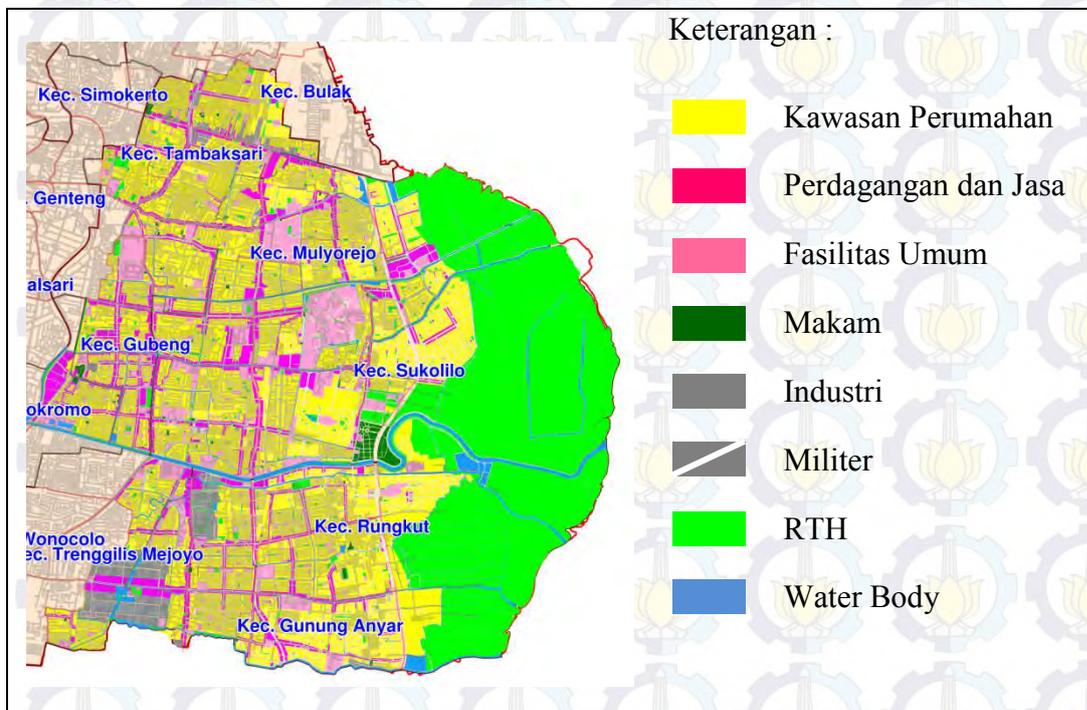
1. Surabaya Pusat
2. Surabaya Utara
3. Surabaya Timur
4. Surabaya Selatan
5. Surabaya Barat

Surabaya Pusat merupakan pusat pemerintahan kota dan provinsi dimana segala aktivitas pada jam bekerja banyak terjadi di wilayah ini. Selain itu Surabaya Pusat merupakan kawasan bisnis dimana terdapat banyak gedung perkantoran. Dan dalam perkembangannya, kawasan bisnis kini mulai muncul di wilayah Surabaya Barat seiring munculnya pusat bisnis baru di daerah HR Muhammad, kawasan perkantoran dan bisnis dan pusat perbelanjaan supermall (surabaya.go.id, 2014). Surabaya Utara cenderung menjadi pusat perdagangan karena terdapat Pelabuhan Tanjung Perak yang merupakan pelabuhan penting di Indonesia Timur. Pelabuhan ini diakui sebagai pusat kolektor dan distributor

barang ke kawasan Timur Indonesia. Tanjung Perak terhubung dengan beberapa kawasan industri dan pergudangan seperti SIER, Berbek, maupun Margomulyo (surabaya.go.id, 2014). Surabaya Selatan berpeluang menjadi kawasan pertumbuhan baru karena memiliki berbagai faktor komparatif. Di antaranya, dekat dengan Bandara International Juanda, dikelilingi oleh kawasan industri seperti Pasuruan Industrial Estate Rembang (PIER), harga lahan masih kompetitif dan aksesibilitas yang terhitung memadai karena terhubung dengan jalur bebas hambatan eksisting ke arah Malang.

Kawasan Surabaya Timur merupakan kawasan yang sedang berkembang. Adapun batas-batas wilayah Surabaya Timur, antara lain :

1. Kecamatan Tambaksari
2. Kecamatan Gubeng
3. Kecamatan Rungkut
4. Kecamatan Tenggilis Mejoyo
5. Kecamatan Gunung Anyar
6. Kecamatan Sukolilo
7. Kecamatan Mulyorejo



Gambar 4.1 Wilayah Surabaya Timur (<http://petaperuntukan-surabaya.info/>)



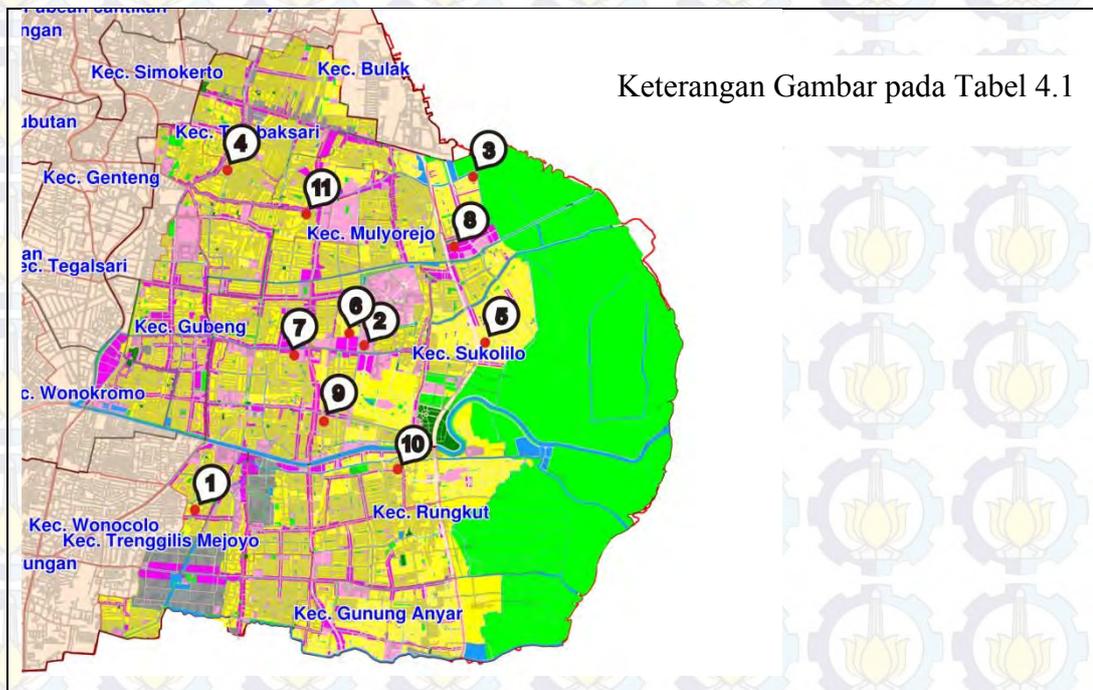
permukiman di Surabaya mengarah pada kawasan pinggiran seperti kawasan barat, timur, dan selatan kota dalam bentuk perumahan real estate. Sehingga mereka yang bekerja dipusat kota, harus menempuh akses ke pusat kota lebih jauh dan lama mengingat kemacetan lalu lintas yang cukup tinggi di kota Surabaya. Tingginya kebutuhan akan apartemen di Surabaya, juga disebabkan karena harga tanah yang semakin meningkat dari waktu ke waktu. Kondisi ini menunjukkan harga tanah semakin tinggi. Landed house di Surabaya akan semakin mahal. Saat ini sulit sekali untuk memperoleh rumah di bawah Rp 200 juta/unit (propertybusinessacademy.com, 2014).

Selama tahun 1999 hingga tahun 2007 jumlah apartemen yang ditawarkan di Surabaya tetap atau tidak ada pembangunan apartemen baru. Sejak 2008, pengembang kembali mulai membangun gedung-gedung apartemen baru. Hunian apartemen yang banyak berada di bagian Surabaya Barat, mulai bergeser ke Surabaya Timur. (propertybusinessacademy.com, 2014). Data apartemen di Surabaya dapat dilihat pada Tabel 3.3. Dalam perkembangan apartemen di Surabaya, kawasan Surabaya Timur cenderung banyak dibangun apartemen-apartemen yang ditujukan untuk masyarakat menengah keatas. Hal ini tidak terlepas dari pembangunan JLLT (Jalur Luar Lingkar Timur) yang dibangun oleh pemerintah kota Surabaya, sehingga menjadikan kawasan Surabaya Timur menjadi kawasan dengan nilai investasi yang akan berkembang pesat untuk beberapa tahun kedepan.

Tabel 4.1 Apartemen di Surabaya Timur

No.	Nama Apartemen	Kawasan
1	Metropolis	Surabaya Timur
2	Cosmopolis	Surabaya Timur
3	East Coast	Surabaya Timur
4	Aston Twin Tower	Surabaya Timur
5	DR Apartemen	Surabaya Timur
6	Puncak Kertajaya	Surabaya Timur
7	Gunawangsa Manyar	Surabaya Timur
8	Educity	Surabaya Timur
9	Gunawangsa MERR	Surabaya Timur
10	Puri Mas Apartemen	Surabaya Timur
11	Puncak Dharmahusada	Surabaya Timur

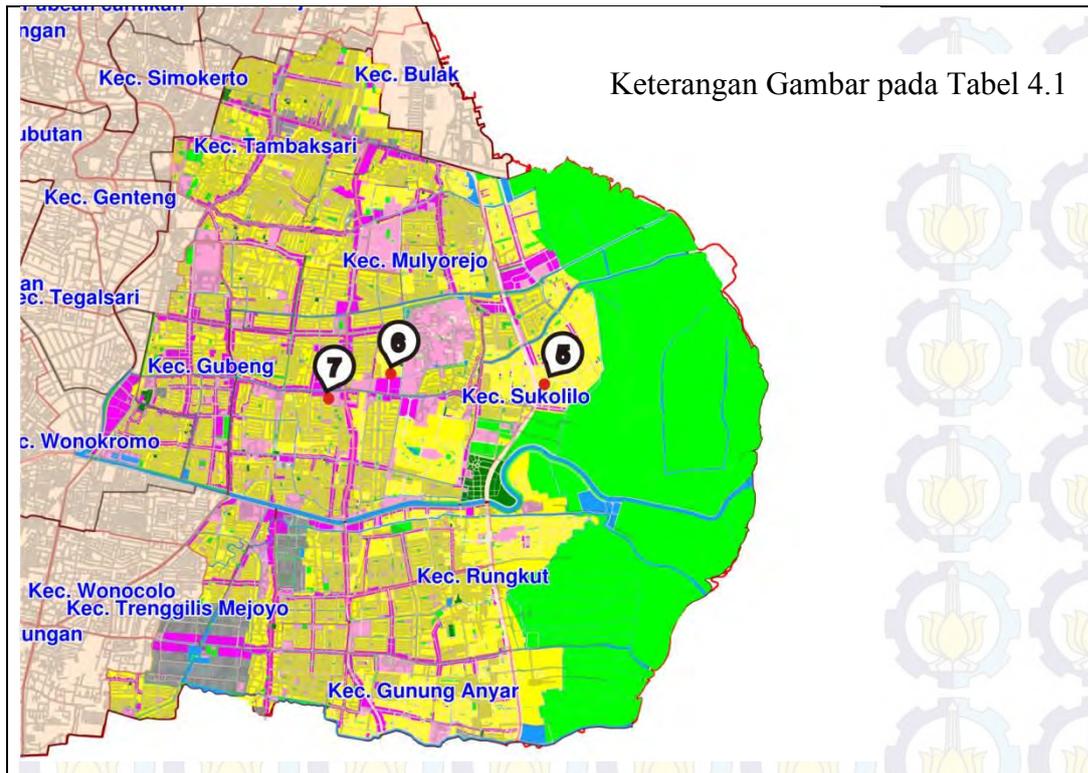
Sumber : Survei 2014



Gambar 4.3 Persebaran Apartemen di Surabaya Timur (Survei Lapangan, 2014)

#### 4.2.1 Persebaran Lokasi Objek Penelitian

Dalam penelitian ini, apartemen yang menjadi objek penelitian adalah DR Apartemen dan juga menggunakan apartemen pembanding berdasarkan tabel 3.4 yaitu Apartemen Puncak kertajaya dan Apartemen Gunawangsa Manyar.



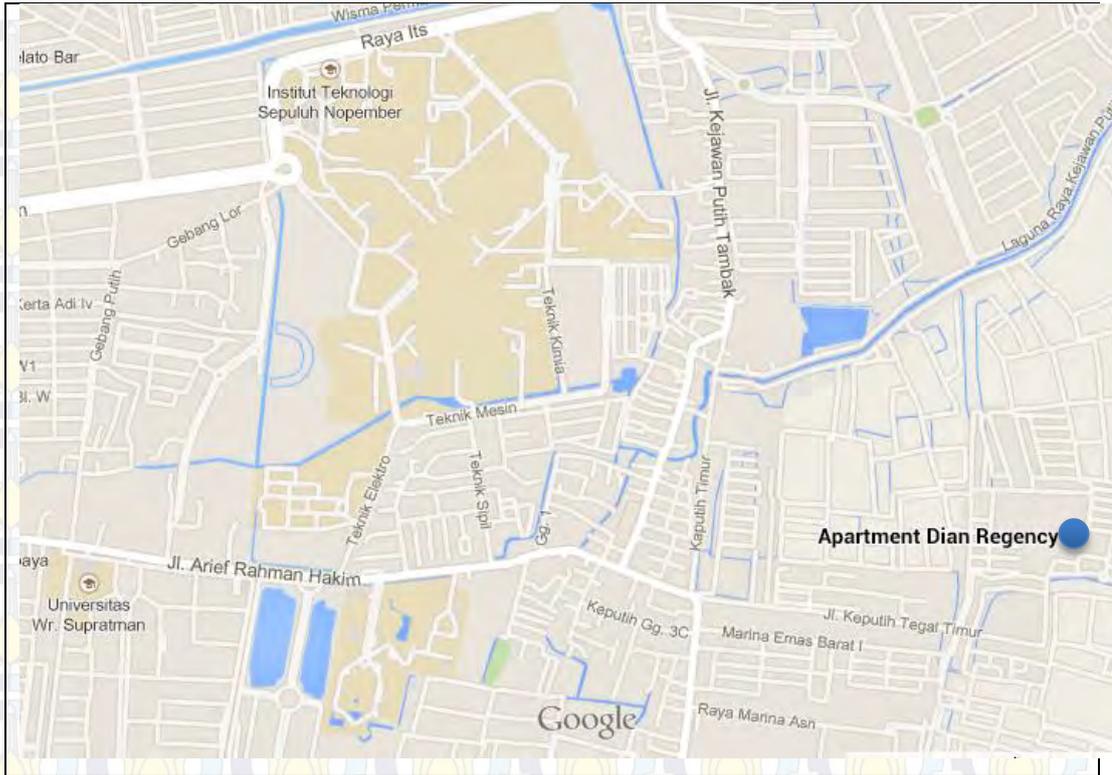
Gambar 4.4 Persebaran Objek Penelitian (Survei Lapangan, 2014)

### 4.3 Gambaran Umum Objek Penelitian

#### 4.3.1 DR Apartemen

Merupakan apartemen single tower dengan fasilitas full furnitur yang dibangun pada tahun 2012. Permintaan dan minat masyarakat akan hunian apartemen yang terus meningkat beberapa tahun terakhir menjadikan alasan utama bagi pihak developer untuk membangun hunian Apartemen. Dengan konsep hunian yang menjadi satu dengan perumahan, diharapkan konsumen mendapatkan banyak pilihan alternatif hunian yang memiliki faktor aksesibilitas, keamanan, karakteristik bangunan, dan lingkungan hunian yang sama.

Jumlah unit apartemen yang tersedia yaitu 528 unit dengan fasilitas ruang publik disetiap lantainya. Sedangkan untuk perumahannya terletak didalam satu lokasi yang sama.



Gambar 4.5 Lokasi DR Apartemen (Google Maps, 2014)



Gambar 4.6 Kondisi Eksisting DR Apartemen (Survei Lapangan, 2013)



Gambar 4.7 Eksisting Apartemen Tipe 1 Kamar (Data Pengembang, 2013)



Gambar 4.8 Eksisting Apartemen Tipe 2 Kamar (Data Pengembang, 2013)

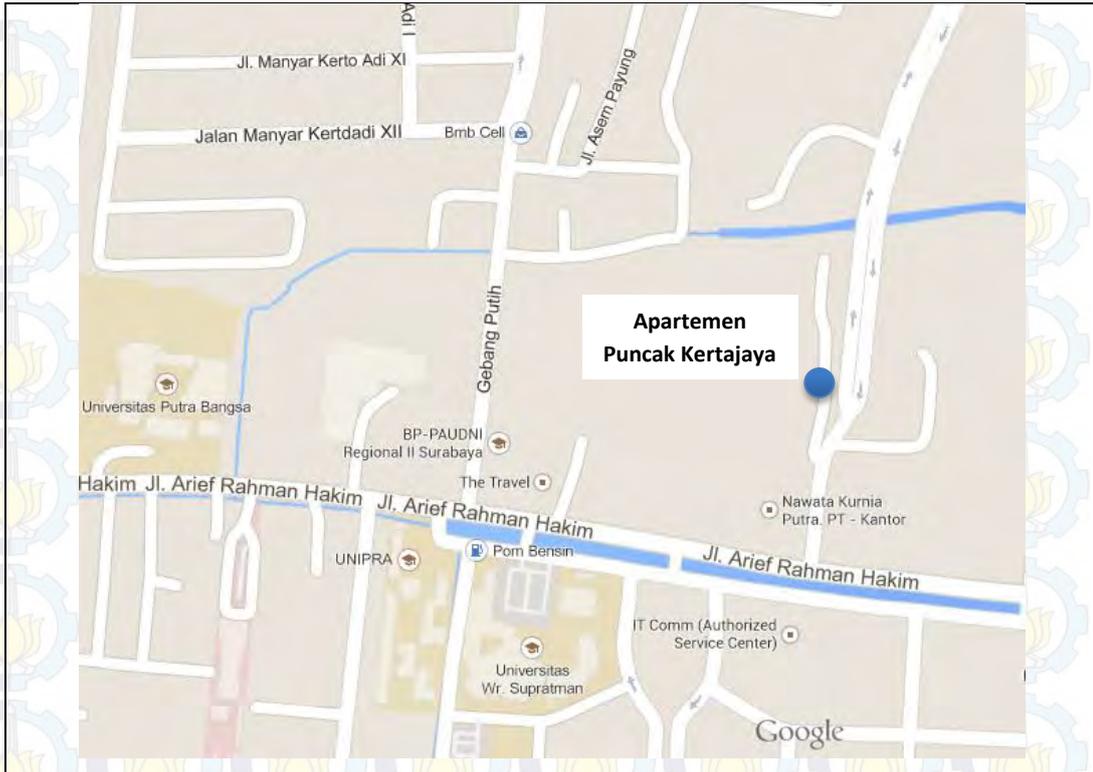


Gambar 4.9 Eksisting Apartemen Tipe 3 Kamar (Data Pengembang, 2013)

#### 4.4 Gambaran Umum Objek Pemandangan

##### 4.4.1 Puncak Kertajaya Apartemen

Puncak Kertajaya Apartemen dibangun dengan aksesibilitas yang mudah dijangkau dari jalan utama. Merupakan apartemen dengan segmentasi masyarakat menengah keatas yang pada tahun 2012 sudah menyelesaikan dua tower apartemen dan akan membangun dua tower lagi untuk memenuhi permintaan masyarakat menengah keatas terhadap apartemen kelas menengah. Dalam penelitian ini sampel yang akan diambil adalah para penghuni tower pertama dengan jumlah 1008 unit apartemen.



Gambar 4.10 Lokasi Puncak Kertajaya Apartemen (Google Maps, 2014)



Gambar 4.11 Kondisi Eksisting Puncak Kertajaya Apartemen (Survei Lapangan, 2014)

#### 4.4.2 Gunawangsa Manyar Apartemen

Merupakan sebuah konsep *high-rise* apartemen residential yang berdiri dengan 2 tower, masing-masing 25 lantai dengan segmentasi dan gaya hidup terkini para professional muda. Berlokasi di Surabaya Timur, Gunawangsa Manyar Apartemen juga terdapat condotel dengan 170 unit yang dikelola oleh

Sahid Grup dengan fasilitas Coffee Shop serta Convention Center. Proyek perdana ini telah serah terima mulai Oktober 2012.



Gambar 4.12 Lokasi Gunawangsa Manyar Apartemen (Google Maps, 2014)



Gambar 4.13 Kondisi Eksisting Gunawangsa Manyar Apartemen (Survei Lapangan, 2014)

## BAB 5

### ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dilakukan analisis dan pembahasan mengenai pengaruh gaya hidup dalam memutuskan tinggal di apartemen. Untuk menganalisis data dilakukan melalui beberapa tahapan. Tahapan-tahapan yang akan dilaksanakan di setiap apartemen yang menjadi objek penelitian, antara lain:

1. Analisis Demografi Apartemen
2. Analisis Gaya Hidup
3. Analisis Keputusan untuk Tinggal
4. Tabulasi Silang dan Uji *Chi-Square*
5. Interpretasi Hasil Penelitian

#### 5.1 Diparanu Rucitra Apartemen (DR Apartemen)

Diparanu Rucitra Apartemen (selanjutnya disebut DR Apartemen) merupakan objek studi utama yang digunakan dalam penelitian ini. Data-data yang diperoleh bersumber dari observasi, kuesioner, dan wawancara dengan responden, pihak pengelola gedung, pihak pemasaran dan pihak pengembang. Dari hasil pengumpulan data tersebut maka disusun analisis sebagai berikut.

##### 5.1.1 Demografi DR Apartemen

Data demografi bertujuan untuk memetakan sampel berdasarkan data responden dan tipe/jenis unit apartemen yang dipilih. Tujuan dari pemetaan demografi ini untuk mengetahui profil responden apartemen. Dari beberapa kuesioner yang disebar maka didapatkan data sebagai berikut.

Tabel 5.1 Prosentase Jenis Kelamin

<b>Jenis Kelamin</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Pria	24	57,1	57,1	57,1
	Wanita	18	42,9	42,9	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.2 Prosentase Usia

		Usia			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	25 Tahun Kebawah	34	81,0	81,0	81,0
	26-35 Tahun	4	9,5	9,5	90,5
	36-45 Tahun	2	4,8	4,8	95,2
	46-65 Tahun	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.3 Prosentase Pendidikan Terakhir

		Pendidikan Terakhir			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	SMA/Sederajat	22	52,4	52,4	52,4
	Diploma	2	4,8	4,8	57,1
	S1	16	38,1	38,1	95,2
	S2/S3	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.4 Prosentase Status Perkawinan

		Status Perkawinan			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Belum Menikah	35	83,3	83,3	83,3
	Menikah	7	16,7	16,7	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.5 Prosentase Pekerjaan

		Pekerjaan			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Mahasiswa/Pelajar	30	71,4	71,4	71,4
	PNS	4	9,5	9,5	81,0
	Swasta	7	16,7	16,7	97,6
	Lainnya	1	2,4	2,4	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.6 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama

<b>Apartemen sebagai Hunian Utama</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	35	83,3	83,3	83,3
	Tidak	7	16,7	16,7	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.7 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen

<b>Status Kepemilikan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sewa	16	38,1	38,1	38,1
	Pribadi	26	61,9	61,9	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.8 Prosentase Tipe Unit Apartemen

<b>Tipe Unit Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	1 Bedroom	1	2,4	2,4	2,4
	2 Bedroom	38	90,5	90,5	92,9
	3 Bedroom	3	7,1	7,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.9 Prosentase Kepemilikan Apartemen lebih dari Satu

<b>Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	5	11,9	11,9	11,9
	Tidak	37	88,1	88,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.10 Prosentase Masih Memiliki Rumah

<b>Masih Memiliki Rumah</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	32	76,2	76,2	76,2
	Tidak	10	23,8	23,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari penjelasan tabel prosentase diatas dapat disimpulkan bahwa DR Apartemen didominasi oleh penghuni dengan usia dibawah 25 tahun (81%). Dari hasil tabulasi silang diketahui bahwa responden dengan usia dibawah 25 tahun terbagi menjadi pria (42,9%) dan wanita (38,1%) dan sisanya untuk kategori kelompok usia lainnya. Responden usia dibawah 25 tahun mayoritas merupakan telah menempuh pendidikan SMA/Sederajat (52,4%) dan merupakan mahasiswa/pelajar (69%) dan mayoritas responden kategori dibawah 25 tahun belum menikah (78,6%). Dari penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa demografi penghuni DR Apartemen adalah lingkungan yang didominasi oleh kalangan pelajar/mahasiswa kelas menengah yang belum menikah dan memiliki kesibukan rutinitas kuliah.

Sedangkan untuk analisis demografi tipe/jenis apartemen diketahui bahwa dari 61,9% unit merupakan apartemen milik pribadi dan mayoritas responden DR Apartemen menjadikan apartemen sebagai hunian utama mereka (83,3%). Karena cenderung dijadikan hunian utama, maka hanya ada beberapa responden apartemen yang memiliki lebih dari satu unit apartemen (11,9%), Namun mayoritas responden sebanyak 76,2% masih memiliki rumah (*landed house*). Pada tahap ini dapat ditarik kesimpulan bahwa DR Apartemen dihuni oleh kelompok mahasiswa yang lebih memilih menjadikan DR Apartemen sebagai hunian utama mereka disaat mereka masih ikut tinggal di rumah orang tua/keluarganya.

Dari kesimpulan tersebut, kemudian dilakukan wawancara dan observasi untuk memperdalam detail fenomena yang terjadi di DR Apartemen. Hasil dari wawancara dengan pihak pengembang dan pihak manajemen apartemen ditemukan fakta sebagai berikut :

1. Terdapat beberapa pemilik yang sengaja membeli unit apartemen namun tidak dihuni, hal ini bertujuan untuk memfasilitasi anak mereka yang sedang menempuh pendidikan di perguruan tinggi yang berada tidak jauh dari lokasi apartemen.
2. Terdapat beberapa pemilik yang berprofesi sebagai mahasiswa yang menyewa apartemen sebagai tempat tinggal sementara selama mereka

menempuh pendidikan di perguruan tinggi yang terletak tidak jauh dari lokasi apartemen.

Fakta yang terjadi di lapangan tersebut, dapat dijadikan data pendukung kuesioner dimana terdapat kecenderungan dominasi usia penghuni DR Apartemen yang masih dibawah 25 tahun dan menjadikan apartemen sebagai hunian utama namun masih ikut tinggal di rumah orang tua/keluarganya.

### 5.1.2 Analisis Gaya Hidup di DR Apartemen

Melalui pendekatan AIO (*Activity, Interest, and Opinion*), peneliti mencari pola gaya hidup masyarakat yang tertarik dengan DR Apartemen. Khusus pada responden DR Apartemen sebagai objek utama dari penelitian ini, penelitian mengenai gaya hidup akan dibagi menjadi dua kelompok yaitu kelompok yang menghuni dan kelompok yang memiliki unit namun tidak menghuni. Berikut ini adalah gambaran gaya hidup peminat DR Apartemen yang dibagi berdasarkan pendekatan aktivitas, minat dan opini.

#### 5.1.2.1 Gaya Hidup Responden yang Menghuni DR Apartemen

##### 5.1.2.1.1 Aktivitas

Tujuan dari pendekatan aktivitas adalah untuk mengetahui kecenderungan rutinitas responden sehari-hari dan mengetahui lingkungan sosial yang terbentuk di dalam DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator aktivitas yang menggambarkan pola gaya hidup di DR Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui rutinitas pekerjaan responden, dimana peneliti mengajukan pernyataan mengenai kesetujuan bahwa aktivitas responden memiliki durasi waktu antara pagi hingga sore hari. Hasil dari indikator rutinitas pekerjaan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.11 Rutinitas Pekerjaan

<b>Rutinitas Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	1	2,4	2,4	7,1
	Kurang Setuju	7	16,7	16,7	23,8
	Setuju	18	42,9	42,9	66,7
	Sangat Setuju	14	33,3	33,3	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian peneliti mencoba mengetahui aktivitas responden dalam berinteraksi dengan penghuni lain di apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden berinteraksi sosial dengan penghuni lain pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari interaksi sosial tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.12 Interaksi Sosial antar Penghuni

<b>Interaksi Sosial antar Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	9	21,4	21,4	26,2
	Kurang Setuju	12	28,6	28,6	54,8
	Setuju	17	40,5	40,5	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui aktivitas terkait hiburan di dalam apartemen, yaitu dalam pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden memanfaatkan fasilitas dan sarana di dalam apartemen pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari indikator rutinitas di dalam apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.13 Penggunaan Fasilitas Apartemen

<b>Penggunaan Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,4	2,4	2,4
	Tidak Setuju	3	7,1	7,1	9,5
	Kurang Setuju	11	26,2	26,2	35,7
	Setuju	24	57,1	57,1	92,9
	Sangat Setuju	3	7,1	7,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana responden memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan memanfaatkan sarana pemenuh kebutuhan (mini market, swalayan, dll) di sekitar lingkungan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa kebutuhan sarana pemenuh kebutuhan harus mudah dijangkau/berada di dekat lingkungan apartemen. Hasil dari indikator belanja kebutuhan sehari-hari tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.14 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

<b>Belanja Kebutuhan Sehari-Hari</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	1	2,4	2,4	9,5
	Kurang Setuju	5	11,9	11,9	21,4
	Setuju	18	42,9	42,9	64,3
	Sangat Setuju	15	35,7	35,7	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk memahami aktivitas responden dalam berolahraga, peneliti mengajukan pernyataan mengenai ketersediaan sarana olahraga berupa kolam renang dan gym didalam/sekitar apartemen. Hasil dari pendekatan indikator olahraga tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.15 Fasilitas Kolam Renang

Fasilitas Kolam Renang					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Kurang Setuju	7	16,7	16,7	21,4
	Setuju	16	38,1	38,1	59,5
	Sangat Setuju	17	40,5	40,5	100,0
Total		42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.16 Fasilitas Gym

Fasilitas Gym					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,4	2,4	2,4
	Tidak Setuju	1	2,4	2,4	4,8
	Kurang Setuju	17	40,5	40,5	45,2
	Setuju	21	50,0	50,0	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total		42	100,0	100,0

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai aktivitas yang terbentuk di DR Apartemen dapat disimpulkan bahwa dalam kesehariannya, responden cenderung banyak beraktivitas diluar apartemen (antara pagi hingga sore) namun masih berusaha untuk berinteraksi dengan penghuni lain dan memanfaatkan fasilitas dan sarana DR Apartemen pada waktu-waktu tertentu disaat responden tidak beraktivitas diluar apartemen. Sarana lain seperti sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari (mini market/swalayan) yang mudah dijangkau serta fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym yang tersedia di lingkungan apartemen juga menjadi salah satu faktor yang paling diminati/dibutuhkan responden DR Apartemen.

#### 5.1.2.1.2 Minat

Pendekatan dengan mengamati minat responden terhadap apartemen bertujuan untuk mengetahui bagaimana sikap responden dalam menentukan prioritas/kecenderungan dalam memutuskan untuk memiliki/menghuni apartemen,

khususnya di DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator minat yang menggambarkan pola gaya hidup di DR Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui minat responden terhadap seberapa pentingnya lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai kebutuhan akan privasi yang tinggi kepada responden. Hasil dari indikator lingkungan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.17 Lingkungan Apartemen

<b>Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	4	9,5	9,5	9,5
	Tidak Setuju	4	9,5	9,5	19,0
	Kurang Setuju	11	26,2	26,2	45,2
	Setuju	13	31,0	31,0	76,2
	Sangat Setuju	10	23,8	23,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden dalam ketertarikannya pada apartemen apakah dipengaruhi pekerjaan/profesi responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai hal tersebut. Hasil dari indikator tuntutan pekerjaan/profesi dalam menentukan hunian apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.18 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	7	16,7	16,7	16,7
	Tidak Setuju	11	26,2	26,2	42,9
	Kurang Setuju	11	26,2	26,2	69,0
	Setuju	11	26,2	26,2	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya fasilitas dan sarana apartemen yang ditawarkan kepada responden. Hasil dari indikator minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.19 Fasilitas yang Ditawarkan

<b>Fasilitas yang Ditawarkan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	5	11,9	11,9	11,9
	Tidak Setuju	4	9,5	9,5	21,4
	Kurang Setuju	14	33,3	33,3	54,8
	Setuju	19	45,2	45,2	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai minat yang terbentuk di DR Apartemen, dapat disimpulkan bahwa sebanyak 26,2% responden DR Apartemen berada pada pilihan tidak setuju, kurang setuju, dan setuju menjadikan profesi/pekerjaan sebagai tuntutan untuk memilih apartemen. Ketersediaan sarana dan fasilitas hunian apartemen dianggap dapat menunjang aktivitas/pekerjaan sehari-hari. Sebanyak 45,2% responden DR Apartemen sudah cukup puas dengan fasilitas dan sarana yang tersedia di DR Apartemen dan dianggap sudah mampu mencukupi kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan. Selain itu, tingkat privasi yang tinggi menjadi salah satu alasan dalam memilih apartemen. Hal ini dapat dilihat dari 31% responden menyatakan setuju jika privasi yang tinggi menjadi sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi.

#### 5.1.2.1.3 Opini

Pendekatan berdasarkan opini responden bertujuan untuk mengetahui sudut pandang/pola pikir responden dalam menanggapi isu/tren apartemen yang berkembang saat ini, khususnya dalam keputusan responden untuk memilih DR

Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator opini yang menggambarkan pola gaya hidup di DR Apartemen.

Untuk mengetahui opini sudut pandang responden apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai opini responden yang menyatakan bahwa apartemen saat ini adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden. Hasil dari indikator sudut pandang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.20 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

<b>Sudut Pandang Responden Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	7	16,7	16,7	21,4
	Kurang Setuju	7	16,7	16,7	38,1
	Setuju	18	42,9	42,9	81,0
	Sangat Setuju	8	19,0	19,0	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap tren hunian terkini, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden mengikuti tren untuk tinggal di apartemen. Hasil dari indikator tren hunian terkini tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.21 Tren Hunian Terkini

<b>Tren Hunian Terkini</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	11	26,2	26,2	26,2
	Tidak Setuju	14	33,3	33,3	59,5
	Kurang Setuju	9	21,4	21,4	81,0
	Setuju	6	14,3	14,3	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap peluang investasi yang timbul di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen memiliki peluang investasi yang lebih baik daripada perumahan. Hasil dari indikator peluang investasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.22 Peluang Investasi

<b>Peluang Investasi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	5	11,9	11,9	11,9
	Tidak Setuju	10	23,8	23,8	35,7
	Kurang Setuju	10	23,8	23,8	59,5
	Setuju	14	33,3	33,3	92,9
	Sangat Setuju	3	7,1	7,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap desain apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa dalam memilih apartemen responden juga memperhatikan desain bangunan dan interior dari apartemen tersebut. Hasil dari indikator desain apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.23 Desain Apartemen

<b>Desain Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	6	14,3	14,3	21,4
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	40,5
	Setuju	16	38,1	38,1	78,6
	Sangat Setuju	9	21,4	21,4	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap keberlanjutan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen sebagai

hunian responden untuk 10 tahun kedepan. Hasil dari indikator keberlanjutan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.24 Keberlanjutan Apartemen

<b>Keberlanjutan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	9	21,4	21,4	21,4
	Tidak Setuju	8	19,0	19,0	40,5
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	59,5
	Setuju	15	35,7	35,7	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai opini responden diatas, dapat disimpulkan bahwa 42,9% responden setuju jika DR Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden namun 33,3% responden tidak setuju jika dianggap mengikuti tren tinggal di apartemen. Selain sebagai hunian, DR Apartemen dianggap memiliki peluang investasi yang lebih baik dibandingkan dengan perumahan (33,3%) sehingga 35,7% responden berencana untuk menjadikan DR Apartemen sebagai hunian untuk 10 tahun kedepan. Dalam menentukan apartemen, 38,1% responden cenderung juga memperhatikan desain bangunan dan interior apartemen.

#### 5.1.2.2 Gaya Hidup Responden yang Tidak Menghuni DR Apartemen

Dalam penelitian ini digunakan juga responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak dihuni. Hal ini bertujuan untuk mencari pola gaya hidup responden pada kategori ini dan hasilnya akan dibandingkan dengan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen sehingga dapat menjawab pertanyaan penelitian pada Bab 1 mengenai sejauh mana pengaruh gaya hidup terhadap pola pikir masyarakat dalam memutuskan untuk tinggal atau tidak tinggal di DR Apartemen. Berikut ini adalah hasil analisis gaya hidup responden yang tidak

menghuni DR Apartemen berdasarkan pendekatan AIO (*Activity, Interest, Opinion*)

#### 5.1.2.2.1 Aktivitas

Tujuan dari pendekatan aktivitas adalah untuk mengetahui kecenderungan rutinitas responden yang tidak menghuni DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator aktivitas yang menggambarkan pola gaya hidup responden yang tidak menghuni DR Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui rutinitas pekerjaan responden, dimana peneliti mengajukan pernyataan mengenai durasi aktivitas pekerjaan responden. Hasil dari indikator rutinitas pekerjaan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.25 Rutinitas Pekerjaan

<b>Rutinitas Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	6	18,8	18,8	18,8
	Kurang Setuju	12	37,5	37,5	56,3
	Setuju	10	31,3	31,3	87,5
	Sangat Setuju	4	12,5	12,5	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian peneliti mencoba mengetahui sejauh mana pentingnya berintraksi sosial di apartemen. Hasil dari interaksi sosial tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.26 Interaksi Sosial Antar Penghuni

<b>Interaksi Sosial Antar Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	16	50,0	50,0	50,0
	Tidak Setuju	15	46,9	46,9	96,9
	Kurang Setuju	1	3,1	3,1	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui sejauh mana pentingnya aktivitas terkait hiburan di dalam apartemen, yaitu dalam pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya memanfaatkan fasilitas dan sarana di dalam apartemen pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari indikator pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.27 Penggunaan Fasilitas Apartemen

<b>Penggunaan Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	12	37,5	37,5	37,5
	Tidak Setuju	16	50,0	50,0	87,5
	Kurang Setuju	4	12,5	12,5	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui sejauh mana pentingnya pemenuhan kebutuhan sehari-hari dengan memanfaatkan sarana pemenuh kebutuhan (mini market, swalayan, dll) di sekitar lingkungan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa kebutuhan sarana pemenuh kebutuhan harus mudah dijangkau/berada di dekat lingkungan apartemen. Hasil dari indikator belanja kebutuhan sehari-hari tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.28 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

<b>Belanja Kebutuhan Sehari-Hari</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	11	34,4	34,4	34,4
	Setuju	14	43,8	43,8	78,1
	Sangat Setuju	7	21,9	21,9	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk memahami aktivitas responden dalam berolahraga, peneliti mengajukan pernyataan mengenai ketersediaan sarana olahraga berupa kolam

renang dan gym didalam/sekitar apartemen. Hasil dari pendekatan indikator olahraga tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.29 Fasilitas Kolam Renang

<b>Fasilitas Kolam Renang</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	8	25,0	25,0	25,0
	Setuju	14	43,8	43,8	68,8
	Sangat Setuju	10	31,3	31,3	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.30 Fasilitas Gym

<b>Fasilitas Gym</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	6	18,8	18,8	18,8
	Setuju	20	62,5	62,5	81,3
	Sangat Setuju	6	18,8	18,8	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari pendekatan aktivitas di DR Apartemen dapat disimpulkan bahwa responden cenderung tidak banyak beraktivitas dari pagi hingga sore. Tidak mementingkan interaksi sosial yang terbentuk di dalam apartemen dan tidak terlalu peduli dengan pemanfaatan fasilitas dan sarana yang tersedia di apartemen. Namun sarana lain seperti sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari (mini market/swalayan) yang mudah dijangkau serta fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym yang tersedia di lingkungan apartemen juga menjadi salah satu faktor yang paling diminati/dibutuhkan responden.

#### 5.1.2.2.2 Minat

Pendekatan dengan mengamati minat responden terhadap apartemen bertujuan untuk mengetahui bagaimana sikap responden dalam menentukan prioritas/kecenderungan dalam memutuskan untuk memiliki apartemen, khususnya di DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator minat yang menggambarkan pola gaya hidup di DR Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui minat responden terhadap seberapa pentingnya lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai kebutuhan akan privasi yang tinggi kepada responden. Hasil dari indikator lingkungan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.31 Lingkungan Apartemen

<b>Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	12	37,5	37,5	37,5
	Setuju	13	40,6	40,6	78,1
	Sangat Setuju	7	21,9	21,9	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden dalam ketertarikannya pada apartemen apakah dipengaruhi pekerjaan/profesi responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai hal tersebut. Hasil dari indikator tuntutan pekerjaan/profesi dalam menentukan hunian apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.32 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	15	46,9	46,9	46,9
	Tidak Setuju	17	53,1	53,1	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya fasilitas dan sarana apartemen yang ditawarkan kepada responden. Hasil dari indikator minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.33 Fasilitas yang Ditawarkan

Fasilitas yang Ditawarkan					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	8	25,0	25,0	25,0
	Setuju	14	43,8	43,8	68,8
	Sangat Setuju	10	31,3	31,3	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai minat yang terbentuk terhadap DR Apartemen, dapat disimpulkan bahwa responden tidak setuju menjadikan profesi/pekerjaan sebagai tuntutan untuk memiliki apartemen. Sebanyak 43,8% responden DR Apartemen setuju bahwa fasilitas dan sarana apartemen yang baik menjadi perhatian utama responden dalam memilih apartemen. Selain itu, tingkat privasi yang tinggi menjadi salah satu alasan dalam memilih apartemen. Hal ini dapat dilihat dari 40,6% responden menyatakan setuju jika privasi yang tinggi menjadi sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi.

#### 5.1.2.2.3 Opini

Pendekatan berdasarkan opini responden bertujuan untuk mengetahui sudut pandang/pola pikir responden dalam menanggapi isu/tren apartemen yang berkembang saat ini, khususnya dalam keputusan responden untuk memilih DR Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator opini yang menggambarkan pola gaya hidup responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuninya.

Untuk mengetahui opini sudut pandang responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai opini responden yang menyatakan bahwa apartemen adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini. Hasil dari indikator sudut pandang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.34 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

<b>Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	9	28,1	28,1	28,1
	Tidak Setuju	12	37,5	37,5	65,6
	Kurang Setuju	11	34,4	34,4	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap tren hunian terkini, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden mengikuti tren untuk memiliki/tinggal di apartemen. Hasil dari indikator tren hunian terkini tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.35 Tren Hunian Terkini

<b>Tren Hunian Terkini</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	3	9,4	9,4	9,4
	Setuju	14	43,8	43,8	53,1
	Sangat Setuju	15	46,9	46,9	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap peluang investasi yang timbul di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen memiliki peluang investasi yang lebih baik daripada perumahan. Hasil dari indikator peluang investasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.36 Peluang Investasi

<b>Peluang Investasi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	2	6,3	6,3	6,3
	Setuju	12	37,5	37,5	43,8
	Sangat Setuju	18	56,3	56,3	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap desain apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa dalam memilih apartemen responden juga memperhatikan desain bangunan dan interior dari apartemen tersebut. Hasil dari indikator desain apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.37 Desain Apartemen

<b>Desain Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	6	18,8	18,8	18,8
	Setuju	13	40,6	40,6	59,4
	Sangat Setuju	13	40,6	40,6	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap keberlanjutan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen sebagai hunian/aset responden untuk 10 tahun kedepan. Hasil dari indikator keberlanjutan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.38 Keberlanjutan Apartemen

<b>Keberlanjutan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	13	40,6	40,6	40,6
	Setuju	12	37,5	37,5	78,1
	Sangat Setuju	7	21,9	21,9	100,0
	Total	32	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai opini responden diatas, dapat disimpulkan bahwa 37,5% responden tidak setuju jika DR Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden saat ini dan 46,9% responden setuju jika dianggap mengikuti tren memiliki di apartemen. DR Apartemen dianggap memiliki peluang investasi yang lebih baik (56,3%) namun 40,6% responden tidak berencana untuk menjadikan DR Apartemen sebagai hunian/aset untuk 10

tahun kedepan. Dalam menentukan apartemen, responden cenderung juga memperhatikan desain bangunan dan interior apartemen.

### 5.1.2.3 Tabulasi Silang Responden yang Menghuni dengan yang Tidak Menghuni

Dari penjelasan mengenai gaya hidup responden yang menghuni dengan yang tidak menghuni DR Apartemen, kemudian dilakukan tabulasi silang untuk mengetahui kecenderungan dari gaya hidup responden yang menghuni dengan yang tidak menghuni DR Apartemen sehingga dapat ditemukan perbedaan kecenderungan dari masing-masing pendekatan AIO (*Activity, Interest, Opinion*).

#### 5.1.2.3.1 Aktivitas

Tabulasi silang pada indikator rutinitas pekerjaan bertujuan untuk mencari perbedaan pola rutinitas responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator rutinitas dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.39 Tabulasi Silang Rutinitas Pekerjaan

Tabulasi Silang Rutinitas Pekerjaan								
			Rutinitas Pekerjaan					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	2	1	7	18	14	42
		% of Total	2,7%	1,4%	9,5%	24,3%	18,9%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	6	12	10	4	32
		% of Total	0,0%	8,1%	16,2%	13,5%	5,4%	43,2%
Total		Count	2	7	19	28	18	74
		% of Total	2,7%	9,5%	25,7%	37,8%	24,3%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator interaksi sosial bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan pentingnya hubungan sosial di dalam apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang

memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator interaksi sosial dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.40 Tabulasi Silang Interaksi Sosial

<b>Tabulasi Silang Interaksi Sosial</b>								
		Interaksi Sosial					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	2	9	12	17	2	42
		% of Total	2,7%	12,2%	16,2%	23,0%	2,7%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	16	15	1	0	0	32
		% of Total	21,6%	20,3%	1,4%	0,0%	0,0%	43,2%
Total		Count	18	24	13	17	2	74
		% of Total	24,3%	32,4%	17,6%	23,0%	2,7%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator hiburan bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan memanfaatkan fasilitas apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator penggunaan fasilitas apartemen dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.41 Tabulasi Silang Penggunaan Fasilitas Apartemen

		Penggunaan Fasilitas Apartemen					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	1	3	11	24	3	42
		% of Total	1,4%	4,1%	14,9%	32,4%	4,1%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	12	16	4	0	0	32
		% of Total	16,2%	21,6%	5,4%	0,0%	0,0%	43,2%
Total		Count	13	19	15	24	3	74
		% of Total	17,6%	25,7%	20,3%	32,4%	4,1%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator belanja bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan kebutuhan fasilitas pemenuh kebutuhan sehari-hari menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator belanja dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.42 Tabulasi Silang Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

		Belanja Kebutuhan Sehari-Hari					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	3	1	5	18	15	42
		% of Total	4,1%	1,4%	6,8%	24,3%	20,3%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	11	14	7	32
		% of Total	0,0%	0,0%	14,9%	18,9%	9,5%	43,2%
Total		Count	3	1	16	32	22	74
		% of Total	4,1%	1,4%	21,6%	43,2%	29,7%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator olahraga bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan kebutuhan fasilitas olahraga (kolam renang dan gym) menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator olahraga dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.43 Tabulasi Silang Fasilitas Kolam Renang

<b>Tabulasi Silang Fasilitas Kolam Renang</b>							
			Fasilitas Kolam Renang				Total
			Sangat Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	2	7	16	17	42
		% of Total	2,7%	9,5%	21,6%	23,0%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	8	14	10	32
		% of Total	0,0%	10,8%	18,9%	13,5%	43,2%
Total		Count	2	15	30	27	74
		% of Total	2,7%	20,3%	40,5%	36,5%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.44 Tabulasi Silang Fasilitas Gym

<b>Tabulasi Silang Fasilitas Gym</b>								
			Fasilitas Gym				Total	
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju		Sangat Setuju
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	1	1	17	21	2	42
		% of Total	1,4%	1,4%	23,0%	28,4%	2,7%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	6	20	6	32
		% of Total	0,0%	0,0%	8,1%	27,0%	8,1%	43,2%
Total		Count	1	1	23	41	8	74
		% of Total	1,4%	1,4%	31,1%	55,4%	10,8%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa dengan pendekatan aktivitas dapat ditemui perbedaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Ditinjau dari rutinitas pekerjaan, responden yang menghuni apartemen cenderung memiliki rutinitas yang padat (antara pagi hingga sore) sedangkan responden yang tidak menghuni cenderung tidak memiliki rutinitas yang padat. Ditinjau dari kebutuhan interaksi sosial yang terbentuk di dalam apartemen, responden yang menghuni apartemen cenderung peduli dengan interaksi sosial yang terbentuk di DR Apartemen, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung tidak mempedulikan interaksi sosial di DR Apartemen.

Ditinjau dari pemanfaatan fasilitas apartemen, responden yang menghuni apartemen cenderung untuk memanfaatkan fasilitas apartemen, sedangkan responden yang tidak menghuni cenderung tidak peduli dengan kelengkapan fasilitas dan layanan apartemen. Ditinjau dari belanja kebutuhan sehari-hari, responden yang menghuni apartemen dan yang tidak menghuni apartemen cenderung membutuhkan sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari. Ditinjau dari kebutuhan fasilitas kolam renang dan gym, responden yang menghuni apartemen dan yang tidak menghuni apartemen cenderung membutuhkan fasilitas kolam renang dan gym.

#### 5.1.2.3.2 Minat

Tabulasi silang pada indikator lingkungan apartemen bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan kebutuhan privasi di dalam apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator lingkungan apartemen dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.45 Tabulasi Silang Lingkungan Apartemen

<b>Tabulasi Silang Lingkungan Apartemen</b>								
			Lingkungan Apartemen					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	4	4	11	13	10	42
		% of Total	5,4%	5,4%	14,9%	17,6%	13,5%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	12	13	7	32
		% of Total	0,0%	0,0%	16,2%	17,6%	9,5%	43,2%
Total		Count	4	4	23	26	17	74
		% of Total	5,4%	5,4%	31,1%	35,1%	23,0%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator tuntutan pekerjaan/profesi bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan pengaruh pekerjaan/profesi dalam menentukan minat terhadap apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator tuntutan pekerjaan/profesi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.46 Tabulasi Silang Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tabulasi Silang Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>								
			Tuntutan Pekerjaan/Profesi					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	7	11	11	11	2	42
		% of Total	9,5%	14,9%	14,9%	14,9%	2,7%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	15	17	0	0	0	32
		% of Total	20,3%	23,0%	0,0%	0,0%	0,0%	43,2%
Total		Count	22	28	11	11	2	74
		% of Total	29,7%	37,8%	14,9%	14,9%	2,7%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator fasilitas yang ditawarkan bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan ketertarikan minat terhadap fasilitas apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator fasilitas yang ditawarkan dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.47 Tabulasi Silang Fasilitas yang Ditawarkan

		Fasilitas yang Ditawarkan					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	5	4	14	19	0	42
		% of Total	6,8%	5,4%	18,9%	25,7%	0,0%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	8	14	10	32
		% of Total	0,0%	0,0%	10,8%	18,9%	13,5%	43,2%
Total		Count	5	4	22	33	10	74
		% of Total	6,8%	5,4%	29,7%	44,6%	13,5%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa dengan pendekatan minat dapat ditemui kesamaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Ditinjau dari lingkungan apartemen, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung menginginkan privasi yang tinggi di dalam apartemen. Ditinjau dari tuntutan pekerjaan/profesi, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung tidak dipengaruhi pekerjaan/profesinya dalam memilih apartemen. Ditinjau dari fasilitas yang ditawarkan, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung tidak mempermasalahkan fasilitas dan sarana yang ditawarkan di apartemen.

### 5.1.2.3.3 Opini

Tabulasi silang pada indikator sudut pandang responden bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan kebutuhan apartemen sebagai hunian yang sesuai saat ini menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator sudut pandang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.48 Tabulasi Silang Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

		Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
		Count						
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	2	7	7	18	8	42
		% of Total	2,7%	9,5%	9,5%	24,3%	10,8%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	9	12	11	0	0	32
		% of Total	12,2%	16,2%	14,9%	0,0%	0,0%	43,2%
Total		Count	11	19	18	18	8	74
		% of Total	14,9%	25,7%	24,3%	24,3%	10,8%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator sosial bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan minat apartemen akibat dari tren hunian saat ini menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator tren hunian terkini dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.49 Tabulasi Silang Tren Hunian Terkini

Tabulasi Silang Tren Hunian Terkini								
			Tren Hunian Terkini					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	11	14	9	6	2	42
		% of Total	14,9%	18,9%	12,2%	8,1%	2,7%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	3	14	15	32
		% of Total	0,0%	0,0%	4,1%	18,9%	20,3%	43,2%
Total		Count	11	14	12	20	17	74
		% of Total	14,9%	18,9%	16,2%	27,0%	23,0%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator bisnis bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan terhadap peluang investasi apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator peluang investasi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.50 Tabulasi Silang Peluang Investasi

<b>Tabulasi Silang Peluang Investasi</b>								
			Peluang Investasi					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	5	10	10	14	3	42
		% of Total	6,8%	13,5%	13,5%	18,9%	4,1%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	2	12	18	32
		% of Total	0,0%	0,0%	2,7%	16,2%	24,3%	43,2%
Total		Count	5	10	12	26	21	74
		% of Total	6,8%	13,5%	16,2%	35,1%	28,4%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator produk bertujuan untuk mencari perbedaan kecenderungan pengaruh desain apartemen dalam mempengaruhi opini terhadap apartemen menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator peluang investasi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.51 Tabulasi Silang Desain Apartemen

<b>Tabulasi Silang Desain Apartemen</b>								
			Desain Apartemen					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju	
Kategori Responden	Penghuni Apartemen	Count	3	6	8	16	9	42
		% of Total	4,1%	8,1%	10,8%	21,6%	12,2%	56,8%
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	6	13	13	32
		% of Total	0,0%	0,0%	8,1%	17,6%	17,6%	43,2%
Total		Count	3	6	14	29	22	74
		% of Total	4,1%	8,1%	18,9%	39,2%	29,7%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabulasi silang pada indikator masa depan bertujuan untuk mencari perbedaan opini terhadap keberlanjutan apartemen sebagai hunian menurut responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Hasil tabulasi silang indikator keberlanjutan apartemen dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.52 Tabulasi Silang Keberlanjutan Apartemen

		Keberlanjutan Apartemen					Total	
		Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Kurang Setuju	Setuju	Sangat Setuju		
		Penghuni Apartemen	Count	9	8	8		15
Kategori Responden	% of Total	12,2%	10,8%	10,8%	20,3%	2,7%	56,8%	
	Pemilik Apartemen yang Tidak Menghuni	Count	0	0	13	12	7	32
Total	% of Total	0,0%	0,0%	17,6%	16,2%	9,5%	43,2%	
	Count	9	8	21	27	9	74	
		% of Total	12,2%	10,8%	28,4%	36,5%	12,2%	100,0%

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa dengan pendekatan opini dapat ditemui perbedaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Ditinjau dari sudut pandang pribadi, responden yang menghuni apartemen cenderung setuju berpendapat bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini. Ditinjau dari faktor sosial, responden yang menghuni apartemen cenderung tidak setuju jika apartemen merupakan tren hunian yang diikuti saat ini, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa memiliki apartemen salah satunya dipengaruhi oleh tren hunian saat ini.

Ditinjau dari faktor bisnis, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung setuju jika apartemen merupakan peluang investasi yang lebih menguntungkan. Ditinjau dari faktor produk, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung setuju jika dalam menentukan apartemen, perlu memperhatikan desain bangunan dan interior unit apartemen tersebut. Ditinjau dari faktor keberlanjutan, responden yang menghuni apartemen cenderung setuju jika apartemen merupakan hunian untuk jangka panjang, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak untuk hunian jangka panjang.

#### 5.1.2.3.4 Kesimpulan

Terdapat dua gaya hidup yang berbeda antara responden yang menghuni DR Apartemen dengan responden yang memiliki namun tidak menghuni DR Apartemen. Selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.53 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Aktivitas

<b>Aktivitas</b>	<b>Penghuni Apartemen</b>	<b>Tidak Menghuni Apartemen</b>
Pekerjaan	Cenderung memiliki rutinitas yang padat (antara pagi hingga sore)	Cenderung tidak memiliki rutinitas yang padat
Interaksi sosial	Cenderung peduli dengan interaksi sosial yang terbentuk di DR Apartemen	Cenderung tidak mempedulikan interaksi sosial di DR Apartemen
Pemanfaatan fasilitas	Cenderung untuk memanfaatkan fasilitas apartemen	Cenderung tidak peduli dengan kelengkapan fasilitas dan layanan apartemen
Belanja kebutuhan sehari-hari	Cenderung membutuhkan sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari	Cenderung membutuhkan sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari
Fasilitas kolam renang	Cenderung membutuhkan fasilitas kolam renang	Cenderung membutuhkan fasilitas kolam renang
Fasilitas gym	Cenderung membutuhkan fasilitas gym	Cenderung membutuhkan fasilitas gym

Sumber : Analisis Penelitian

Tabel 5.54 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Minat

<b>Minat</b>	<b>Penghuni Apartemen</b>	<b>Tidak Menghuni Apartemen</b>
Lingkungan apartemen	Cenderung menginginkan privasi yang tinggi di dalam apartemen	Cenderung menginginkan privasi yang tinggi di dalam apartemen
Pekerjaan	Cenderung tidak dipengaruhi pekerjaan/profesinya dalam memilih apartemen	Cenderung tidak dipengaruhi pekerjaan/profesinya dalam memilih apartemen
Fasilitas yang ditawarkan	Cenderung tidak mempermasalahkan fasilitas dan sarana yang ditawarkan di apartemen	Cenderung tidak mempermasalahkan fasilitas dan sarana yang ditawarkan di apartemen

Sumber : Analisis Penelitian

Tabel 5.55 Sintesa Tabulasi Silang Variabel Opini

<b>Opini</b>	<b>Penghuni Apartemen</b>	<b>Tidak Menghuni Apartemen</b>
Sudut pandang pribadi	Cenderung setuju berpendapat bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini	Cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini
Tren hunian	Cenderung tidak setuju jika apartemen merupakan tren hunian yang diikuti saat ini	Cenderung berpendapat bahwa memiliki apartemen salah satunya dipengaruhi oleh tren hunian saat ini
Peluang investasi	Cenderung setuju jika apartemen merupakan peluang investasi yang lebih menguntungkan	Cenderung setuju jika apartemen merupakan peluang investasi yang lebih menguntungkan
Desain apartemen	Cenderung setuju jika dalam menentukan apartemen, perlu memperhatikan desain bangunan dan interior unit apartemen tersebut	Cenderung setuju jika dalam menentukan apartemen, perlu memperhatikan desain bangunan dan interior unit apartemen tersebut
Keberlanjutan apartemen	Cenderung setuju jika apartemen merupakan hunian untuk jangka panjang	Cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak untuk hunian jangka panjang

Sumber : Analisis Penelitian

### 5.1.3 Analisis Keputusan untuk Tinggal di DR Apartemen

Melalui pendekatan keputusan untuk tinggal di apartemen, peneliti mencari penyebab ketertarikan responden terhadap DR Apartemen. Berikut ini

adalah penjelasan mengenai keputusan untuk tinggal di apartemen, khususnya untuk tinggal di DR Apartemen.

#### 5.1.3.1 Lokasi

Dalam menentukan suatu hunian, lokasi cenderung menjadi pertimbangan responden. Faktor personal, kemudahan aksesibilitas dan kondisi lingkungan serta hunian menjadi faktor yang mendominasi responden dalam memutuskan memilih suatu hunian. Berikut ini uraian dari indikator lokasi menurut responden dari DR Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pendapat responden yang memilih tinggal di apartemen dikarenakan tingkat jabatan/status ekonominya, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tinggal di apartemen karena pengaruh tingkat jabatan/status perekonomian responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.56 Posisi dalam Lingkup Sosial

<b>Posisi dalam Lingkup Sosial</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	12	28,6	28,6	28,6
	Tidak Setuju	11	26,2	26,2	54,8
	Kurang Setuju	13	31,0	31,0	85,7
	Setuju	4	9,5	9,5	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
Total		42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana lingkungan hunian yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang memilih lingkungan apartemen yang berada jauh dari keramaian. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.57 Lingkungan Sekitar Apartemen

<b>Lingkungan Sekitar Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	8	19,0	19,0	26,2
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	45,2
	Setuju	20	47,6	47,6	92,9
	Sangat Setuju	3	7,1	7,1	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana tipe apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tipe unit yang dimiliki/dihuni saat ini sudah sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.58 Tipe Apartemen

<b>Tipe Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,4	2,4	2,4
	Tidak Setuju	4	9,5	9,5	11,9
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	31,0
	Setuju	20	47,6	47,6	78,6
	Sangat Setuju	9	21,4	21,4	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana aksesibilitas apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa aksesibilitas apartemen harus mudah menjangkau tempat rutinitas sehari-hari. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.59 Akseibilitas

Akseibilitas					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	2	4,8	4,8	9,5
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	28,6
	Setuju	22	52,4	52,4	81,0
	Sangat Setuju	8	19,0	19,0	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data personal diatas, dapat disimpulkan bahwa 31% responden kurang setuju jika keputusan mereka memilih apartemen disebabkan karena jabatan/status ekonomi responden. Kemudahan akseibilitas dari apartemen menuju tempat rutinitas menjadi pertimbangan responden dalam menentukan apartemen (52,4%). Kemudian lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian dipilih oleh 47,6% responden DR Apartemen dan 47,6% responden DR Apartemen setuju jika unit apartemen yang mereka huni saat ini sesuai dengan kebutuhan/keinginan responden.

### 5.1.3.2 Pelayanan

Salah satu kelebihan yang hanya dimiliki apartemen dan tidak dimiliki perumahan adalah fasilitas layanan yang disediakan. Apartemen memiliki tiga jenis pelayanan dimana masing-masing layanan tersebut memiliki beberapa kelebihan. Berikut ini uraian dari indikator pelayanan apartemen menurut responden dari DR Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen *full service*. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.60 Fasilitas Layanan Service

Fasilitas Layanan Service					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	4	9,5	9,5	9,5
	Tidak Setuju	2	4,8	4,8	14,3
	Kurang Setuju	8	19,0	19,0	33,3
	Setuju	20	47,6	47,6	81,0
	Sangat Setuju	8	19,0	19,0	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen *full furniture*. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.61 Fasilitas Full Furniture

Fasilitas Full Furniture					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	1	2,4	2,4	7,1
	Kurang Setuju	9	21,4	21,4	28,6
	Setuju	22	52,4	52,4	81,0
	Sangat Setuju	8	19,0	19,0	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen *full service* dan *full furniture*. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.62 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture

Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	3	7,1	7,1	14,3
	Kurang Setuju	7	16,7	16,7	31,0
	Setuju	19	45,2	45,2	76,2
	Sangat Setuju	10	23,8	23,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa responden DR Apartemen menyatakan setuju terhadap semua jenis layanan apartemen. Fasilitas layanan DR Apartemen yang berupa full furniture dipilih oleh 52,4% responden sebagai fasilitas yang paling diinginkan dibandingkan dengan layanan full service maupun layanan full service dan full furniture.

### 5.1.3.3 Kenyamanan

Faktor kenyamanan sangat diperhatikan dalam menentukan/memilih suatu hunian. Kenyamanan melingkupi beberapa aspek mulai dari faktor pribadi, sosial hingga lingkungan hunian. Berikut ini uraian dari indikator kenyamanan menurut responden dari DR Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang dibangun hanya dengan satu tower/bangunan untuk menghindari okupansi yang berlebihan.

Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.63 Kepadatan Lingkungan Apartemen

<b>Kepadatan Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	4	9,5	9,5	9,5
	Tidak Setuju	8	19,0	19,0	28,6
	Kurang Setuju	16	38,1	38,1	66,7
	Setuju	12	28,6	28,6	95,2
	Sangat Setuju	2	4,8	4,8	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam kemudahan akses dari apartemen menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll), maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang mudah mengakses sarana/fasilitas diluar apartemen. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.64 Akses ke Fasilitas Apartemen

<b>Akses ke Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	2	4,8	4,8	4,8
	Tidak Setuju	4	9,5	9,5	14,3
	Kurang Setuju	12	28,6	28,6	42,9
	Setuju	18	42,9	42,9	85,7
	Sangat Setuju	6	14,3	14,3	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam menentukan tipe apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah dengan memilih tipe unit apartemen yang sesuai dengan kebutuhan kamar (1 bedroom, 2 bedroom, dll). Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.65 Tipe Apartemen Penghuni

<b>Tipe Apartemen Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,4	2,4	2,4
	Tidak Setuju	3	7,1	7,1	9,5
	Kurang Setuju	6	14,3	14,3	23,8
	Setuju	17	40,5	40,5	64,3
	Sangat Setuju	15	35,7	35,7	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam segmentasi apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang sesuai dengan segmentasi yang diinginkan oleh responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.66 Kecocokan Segmentasi Penghuni

<b>Kecocokan Segmentasi Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	3	7,1	7,1	7,1
	Tidak Setuju	5	11,9	11,9	19,0
	Kurang Setuju	13	31,0	31,0	50,0
	Setuju	15	35,7	35,7	85,7
	Sangat Setuju	6	14,3	14,3	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam pemeliharaan apartemen yang diharapkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan tingkat pemeliharaan apartemen yang nyaman adalah dengan jumlah iuran bulanan yang terjangkau dan perawatan/pemeliharaan gedung apartemen yang baik sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.67 Tingkat Pemeliharaan Apartemen

Tingkat Pemeliharaan Apartemen					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	5	11,9	11,9	11,9
	Tidak Setuju	2	4,8	4,8	16,7
	Kurang Setuju	9	21,4	21,4	38,1
	Setuju	17	40,5	40,5	78,6
	Sangat Setuju	9	21,4	21,4	100,0
	Total	42	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa kemudahan akses menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll) menurut 42,9% responden dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut. Sedangkan kepadatan lingkungan apartemen karena jumlah tower/unit yang banyak tidak mengganggu kenyamanan responden selama segmentasi apartemen yang dibangun sesuai dengan kebutuhan responden. Sebanyak 40,5% responden setuju jika pemilihan tipe unit apartemen disesuaikan dengan kebutuhan dan sebanyak 40,5% responden setuju bahwa tingkat pemeliharaan apartemen dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut.

#### 5.1.4 Tabulasi Silang dan Uji *Chi-Square* pada DR Apartemen

Dari analisis variabel DR Apartemen kemudian akan dilakukan tabulasi silang dan uji *chi-square* antara variabel gaya hidup dengan keputusan menentukan hunian, sehingga ditemukan 102 persamaan dari 168 tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hasil dari tabulasi silang dan uji *chi-square* bertujuan untuk mengetahui variabel-variabel apa saja yang saling berhubungan.

##### 5.1.4.1 Aktivitas

###### 5.1.4.1.1 Rutinitas Pekerjaan

Rutinitas pekerjaan responden DR Apartemen memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya

keterkaitan rutinitas pekerjaan dengan tipe unit apartemen dan kemudahan aksesibilitas apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa rutinitas responden yang padat berpengaruh dalam memilih jenis tipe unit apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden dan kemudahan aksesibilitas dari apartemen menuju tempat beraktivitas sehari-hari. Rutinitas pekerjaan responden DR Apartemen juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan rutinitas pekerjaan dengan tipe pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa rutinitas yang padat menuntut hunian yang praktis dan menghemat waktu sehingga responden cenderung tertarik dengan pelayanan apartemen. Indikator rutinitas juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan rutinitas pekerjaan dengan tipe apartemen penghuni, kecocokan segmentasi dan tingkat pemeliharaan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa rutinitas responden yang padat menuntut kenyamanan hunian yang diwujudkan dengan memilih apartemen yang sesuai dengan segmentasi yang dituju (apartemen keluarga) dan memiliki tingkat pemeliharaan apartemen yang baik.

#### 5.1.4.1.2 Interaksi Sosial

Interaksi sosial responden DR Apartemen memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan interaksi sosial dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa timbulnya pola interaksi sosial di dalam apartemen dipengaruhi oleh faktor lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian dan aksesibilitas yang baik. Interaksi sosial responden DR Apartemen juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan interaksi sosial dengan okupansi apartemen, kemudahan akses ke fasilitas apartemen, tipe unit dan kecocokan segmentasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa timbulnya pola interaksi sosial di dalam apartemen dipengaruhi oleh kepadatan penghuni apartemen yang tidak terlalu padat/ramai, kemudahan akses menuju fasilitas belanja sehari-hari dan segmentasi yang sesuai dengan keinginan responden.

#### 5.1.4.1.3 Penggunaan Fasilitas Apartemen

Aktivitas responden DR Apartemen dalam penggunaan fasilitas apartemen memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator penggunaan fasilitas dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam memutuskan sebuah lokasi apartemen, responden juga memperhatikan ketersediaan sarana dan fasilitas yang disediakan apartemen yang nantinya dapat dimanfaatkan responden saat berada di apartemen. Aktivitas responden DR Apartemen dalam penggunaan fasilitas apartemen juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator penggunaan fasilitas dengan variabel pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa apapun jenis pelayanan yang ditawarkan apartemen, responden juga cenderung memperhatikan ketersediaan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen. Penggunaan fasilitas apartemen juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator penggunaan fasilitas dengan variabel kenyamanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa apapun jenis pelayanan yang ditawarkan apartemen, responden juga cenderung memperhatikan ketersediaan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen.

#### 5.1.4.1.4 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

Aktivitas responden DR Apartemen dalam belanja kebutuhan sehari-hari memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator belanja kebutuhan sehari-hari dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam belanja kebutuhan sehari-hari, responden juga memperhatikan lingkungan sekitar apartemen yang cukup nyaman dan kemudahan aksesibilitas. Aktivitas responden DR Apartemen dalam belanja kebutuhan sehari-hari juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator belanja kebutuhan sehari-hari dengan variabel jenis pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa apapun jenis pelayanan apartemen yang ditawarkan oleh pengembang harus memperhatikan kemudahan fasilitas belanja kebutuhan sehari-hari. Belanja kebutuhan sehari-hari juga memiliki hubungan dengan kenyamanan

apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator belanja kebutuhan sehari-hari dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam belanja kebutuhan sehari-hari, responden juga memperhatikan lingkungan sekitar apartemen yang cukup nyaman dan kemudahan aksesibilitas.

#### 5.1.4.1.5 Fasilitas Olahraga

Aktivitas responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym memiliki hubungan dengan pemilihan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator olahraga dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas kolam renang dan gym menjadi salah satu faktor penentu dalam menentukan hunian apartemen. Aktivitas responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan fasilitas olahraga juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator olahraga dengan variabel pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa apapun jenis pelayanan yang ditawarkan pengembang apartemen, keberadaan fasilitas kolam renang dan gym menjadi salah satu faktor penentu dalam menentukan hunian apartemen. Fasilitas olahraga juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator olahraga dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas kolam renang dan gym memberikan pengaruh dalam menentukan hunian apartemen.

#### 5.1.4.2 Minat

##### 5.1.4.2.1 Lingkungan Apartemen

Minat responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan tingkat privasi yang tinggi memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator hunian dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa tuntutan privasi yang tinggi berpengaruh terhadap keputusan memilih apartemen yang jauh dari keramaian. Minat responden dalam kaitannya dengan tingkat privasi yang tinggi juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator hunian dengan variabel pelayanan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa

segala jenis pelayanan apartemen yang memberikan kepraktisan/kemudahan hunian diminati oleh penghuni apartemen yang mencari tingkat privasi yang tinggi. Selain itu minat responden mengenai tingkat privasi yang tinggi memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator hunian dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa untuk mewujudkan tingkat privasi yang tinggi responden cenderung mencari apartemen yang tidak memiliki okupansi yang tinggi, kemudahan akses ke fasilitas apartemen, segmentasi yang sesuai, dan tingkat pemeliharaan apartemen yang baik.

#### 5.1.4.2.2 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

Minat responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan pekerjaan/profesi memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator pekerjaan dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan apartemen cenderung tidak berdasarkan karena tuntutan pekerjaan/profesi, sehingga tidak mempedulikan posisinya dalam lingkungan sosial (tingkat jabatan/status ekonominya). Minat responden dalam kaitannya dengan pekerjaan/profesi juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator pekerjaan dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan apartemen cenderung tidak berdasarkan karena tuntutan pekerjaan/profesi, sehingga lebih cenderung lebih memilih DR Apartemen yang memiliki segmentasi hunian keluarga dan memiliki tingkat pemeliharaan yang baik.

#### 5.1.4.2.3 Fasilitas yang Ditawarkan

Minat responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan fasilitas yang ditawarkan memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator fasilitas dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas hunian apartemen berhubungan dengan kemudahan aksesibilitas apartemen. Minat responden juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan

indikator fasilitas dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas hunian apartemen berhubungan dengan kemudahan aksesibilitas apartemen dan tingkat pemeliharaan fasilitas apartemen tersebut.

#### 5.1.4.3 Opini

##### 5.1.4.3.1 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan sudut pandang penghuni mengenai apartemen sebagai hunian yang sesuai saat ini, memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator sudut pandang penghuni dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan responden karena memiliki kelebihan dalam lingkungan hunian apartemen, tipe apartemen yang sesuai dan kemudahan aksesibilitas menuju tempat rutinitas sehari-hari. Opini responden dalam kaitannya dengan sudut pandang penghuni mengenai apartemen sebagai hunian yang sesuai saat ini, juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator sudut pandang penghuni dengan variabel pelayanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan responden karena memiliki pelayanan apartemen yang diinginkan responden yang berupa layanan full furniture. Selain itu opini responden memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator sudut pandang penghuni dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan responden karena memiliki kecocokan segmentasi penghuni, tingkat okupansi yang tidak terlalu padat, kemudahan aksesibilitas menuju fasilitas dan sarana apartemen serta memiliki tingkat pemeliharaan yang baik.

##### 5.1.4.3.2 Tren Hunian Terkini

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan fenomena sosial mengenai tren apartemen sebagai hunian, memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator tren hunian

dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa responden DR Apartemen yang cenderung tidak menganggap tinggal di apartemen sebagai tren cenderung tidak memperlmasalahakan tingkat jabatan/status ekonominya.

#### 5.1.4.3.3 Peluang Investasi

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan peluang investasi, memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator bisnis dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa peluang investasi apartemen yang baik berpengaruh pada pemilihan lokasi apartemen yang mempertimbangkan lingkungan apartemen dan tipe apartemen. Opini responden dalam kaitannya dengan peluang investasi, juga memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator bisnis dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa peluang investasi apartemen yang baik berpengaruh pada tingkat okupansi yang tidak terlalu padat, kemudahan akses ke fasilitas apartemen dan tingkat pemeliharaan yang baik.

#### 5.1.4.3.4 Desain Apartemen

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan desain apartemen memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator produk dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa desain bangunan dan interior apartemen berpengaruh pada pemilihan tipe unit apartemen. Opini responden dalam kaitannya dengan desain apartemen juga memiliki hubungan dengan pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator produk dengan variabel pelayanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa desain bangunan dan interior apartemen berpengaruh pada jenis pelayanan apartemen. Selain itu opini responden memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator produk dengan variabel kenyamanan, sehingga dapat disimpulkan bahwa desain bangunan dan interior apartemen berpengaruh pada keputusan responden memilih apartemen dengan

satu tower/bangunan sehingga dapat menghindari tingkat okupansi yang berlebihan.

#### 5.1.4.3.5 Keberlanjutan Apartemen

Opini responden DR Apartemen dalam kaitannya dengan keberlanjutan apartemen sebagai hunian memiliki hubungan dengan lokasi apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator tren hunian dengan variabel lokasi, sehingga dapat disimpulkan bahwa responden DR Apartemen yang cenderung tidak menganggap tinggal di apartemen sebagai tren cenderung tidak memperlakukan tingkat jabatan/status ekonominya dan supaya apartemen dapat dimanfaatkan sebagai hunian untuk jangka panjang, maka kondisi lingkungan apartemen menjadi pertimbangan utama dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen.

#### 5.1.5 Kesimpulan

Apabila ditinjau dari pendekatan aktivitas, rutinitas responden yang padat memberikan pengaruh dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen. dalam menentukan lokasi, responden cenderung mencari apartemen yang jauh dari keramaian dan memiliki kemudahan aksesibilitas dari apartemen menuju ke tempat rutinitasnya. Dari segi pelayanan, pelayanan full-furniture menjadi sebuah kelebihan yang diminati responden dalam memutuskan untuk tinggal di DR apartemen. ketersediaan fasilitas belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym sangat berpengaruh terhadap keputusan responden untuk tinggal di DR Apartemen.

Apabila ditinjau dari pendekatan minat, kebutuhan privasi yang tinggi menjadi salah satu faktor yang cenderung dicari di dalam apartemen, sehingga hal ini mempengaruhi faktor lokasi, jenis pelayanan apartemen dan kenyamanan. Sedangkan kelebihan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen juga menjadi salah satu minat responden dalam memutuskan untuk menghuni apartemen, selain berpengaruh pada penentuan lokasi apartemen dan kenyamanan yang terbentuk, fasilitas dan sarana apartemen juga dapat menunjang faktor aktivitas dan kebutuhan privasi penghuni.

Apabila ditinjau dari pendekatan opini, menurut responden hunian DR Apartemen adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini, sehingga mempengaruhi faktor lokasi, jenis pelayanan dan kenyamanan. Selain itu apartemen juga dipandang sebagai peluang investasi properti yang lebih baik dari perumahan, sehingga dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen, responden juga cenderung memperhatikan lokasi apartemen terkait dengan kondisi lingkungan sekitar, tipe unit yang dipilih dan faktor kenyamanan apartemen terkait dengan okupansi penghuni yang tidak terlalu padat, fasilitas yang ditawarkan apartemen dan tingkat pemeliharaan apartemen. Hal ini juga berlaku dalam aspek keberlanjutan apartemen sebagai hunian untuk jangka panjang.

## 5.2 Puncak Kertajaya Apartemen

Puncak Kertajaya Apartemen merupakan objek studi pembandingan yang digunakan dalam penelitian ini. Data-data yang diperoleh bersumber dari observasi, kuesioner, dan wawancara dengan responden, pihak pengelola gedung dan pihak pemasaran. Dari hasil pengumpulan data tersebut maka disusun analisis sebagai berikut.

### 5.2.1 Demografi Puncak Kertajaya Apartemen

Data demografi bertujuan untuk memetakan sampel berdasarkan data responden dan tipe/jenis unit apartemen yang dipilih. Tujuan dari pemetaan demografi ini untuk mengetahui profil responden apartemen. Dari beberapa kuesioner yang disebar maka didapatkan data sebagai berikut.

Tabel 5.68 Prosentase Jenis Kelamin

		Jenis Kelamin			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Pria	32	64,0	64,0	64,0
	Wanita	18	36,0	36,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.69 Prosentase Usia

<b>Usia</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	26-35 Tahun	40	80,0	80,0	80,0
	36-45 Tahun	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.70 Prosentase Pendidikan Terakhir

<b>Pendidikan Terakhir</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Diploma	17	34,0	34,0	34,0
	S1	33	66,0	66,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.71 Prosentase Status Perkawinan

<b>Status Perkawinan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Belum Menikah	33	66,0	66,0	66,0
	Menikah	16	32,0	32,0	98,0
	Duda/Janda	1	2,0	2,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.72 Prosentase Pekerjaan

<b>Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Mahasiswa/Pelajar	17	34,0	34,0	34,0
	PNS	4	8,0	8,0	42,0
	Swasta	27	54,0	54,0	96,0
	Lainnya	2	4,0	4,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.73 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama

<b>Apartemen sebagai Hunian Utama</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	42	84,0	84,0	84,0
	Tidak	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.74 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen

<b>Status Kepemilikan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sewa	33	66,0	66,0	66,0
	Pribadi	17	34,0	34,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.75 Prosentase Tipe Unit Apartemen

<b>Tipe Unit Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	1 Bedroom	38	76,0	76,0	76,0
	2 Bedroom	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.76 Prosentase Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu

<b>Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	1	2,0	2,0	2,0
	Tidak	49	98,0	98,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.77 Prosentase Masih Memiliki Rumah

<b>Masih Memiliki Rumah</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	19	38,0	38,0	38,0
	Tidak	31	62,0	62,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas dapat diketahui bahwa responden Puncak Kertajaya Apartemen didominasi oleh penghuni pria (64%). Usia penghuni Puncak Kertajaya Apartemen di dominasi oleh golongan 26-35 tahun (80%). Pendidikan terakhir yang ditempuh responden Puncak Kertajaya Apartemen didominasi oleh sarjana S1 (66%) dan mayoritas responden Puncak Kertajaya Apartemen belum menikah (66%). Pekerjaan responden Puncak Kertajaya Apartemen mayoritas bekerja di sektor swasta. Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa responden Puncak Kertajaya Apartemen sebagian besar didominasi penghuni pria dengan usia mayoritas antara 26-35 tahun dan mayoritas belum menikah. Rata-rata responden Puncak Kertajaya Apartemen telah menempuh pendidikan S1 dan mayoritas bekerja di sektor swasta.

Sedangkan dari demografi unit Puncak Kertajaya Apartemen dapat diketahui bahwa 84% responden menjadikan Puncak Kertajaya Apartemen sebagai hunian utama. Status kepemilikan unit Puncak Kertajaya Apartemen rata-rata adalah apartemen sewa (66%), dan kebanyakan responden menghuni unit apartemen tipe 1 bedroom (76%). Sebagian besar responden tidak memiliki unit apartemen lebih dari satu (98%) dan sebagian besar pula tidak memiliki hunian rumah (62%). Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa responden Puncak Kertajaya Apartemen sebagian besar dihuni oleh responden yang bekerja di sektor swasta dan belum menikah, menjadikan apartemen sebagai hunian utama dengan status kepemilikan sewa.

### 5.2.2 Analisis Gaya Hidup di Puncak Kertajaya Apartemen

Melalui pendekatan AIO (*Activity, Interest, and Opinion*), peneliti mencari pola gaya hidup masyarakat yang tertarik dengan Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini adalah gambaran gaya hidup peminat Puncak Kertajaya Apartemen yang dibagi berdasarkan pendekatan aktivitas, minat dan opini.

#### 5.2.2.1 Aktivitas

Tujuan dari pendekatan aktivitas adalah untuk mengetahui kecenderungan rutinitas responden sehari-hari dan mengetahui lingkungan sosial yang terbentuk di dalam Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini uraian dari

indikator aktivitas yang menggambarkan pola gaya hidup di Puncak Kertajaya Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui rutinitas pekerjaan responden, dimana peneliti mengajukan pernyataan mengenai kesetujuan bahwa aktivitas responden memiliki durasi waktu antara pagi hingga sore hari. Hasil dari indikator rutinitas pekerjaan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.78 Rutinitas Pekerjaan

<b>Rutinitas Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	4,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	30,0
	Setuju	23	46,0	46,0	76,0
	Sangat Setuju	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian peneliti mencoba mengetahui aktivitas responden dalam berintraksi dengan penghuni lain di apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden berinteraksi sosial dengan penghuni lain pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari interaksi sosial tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.79 Interaksi Sosial

<b>Interaksi Sosial</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	28,0
	Setuju	29	58,0	58,0	86,0
	Sangat Setuju	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui aktivitas terkait hiburan di dalam apartemen, yaitu dalam pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden memanfaatkan fasilitas dan sarana di dalam

apartemen pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari indikator rutinitas di dalam apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.80 Penggunaan Fasilitas Apartemen

<b>Penggunaan Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	24,0
	Setuju	30	60,0	60,0	84,0
	Sangat Setuju	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana responden memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan memanfaatkan sarana pemenuh kebutuhan (mini market, swalayan, dll) di sekitar lingkungan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa kebutuhan sarana pemenuh kebutuhan harus mudah dijangkau/berada di dekat lingkungan apartemen. Hasil dari indikator belanja kebutuhan sehari-hari tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.81 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

<b>Belanja Kebutuhan Sehari-Hari</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	18,0
	Setuju	30	60,0	60,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk memahami aktivitas responden dalam berolahraga, peneliti mengajukan pernyataan mengenai ketersediaan sarana olahraga berupa kolam renang dan gym didalam/sekitar apartemen. Hasil dari pendekatan indikator olahraga tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.82 Fasilitas Kolam Renang

<b>Fasilitas Kolam Renang</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	22,0
	Setuju	29	58,0	58,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.83 Fasilitas Gym

<b>Fasilitas Gym</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	19	38,0	38,0	42,0
	Setuju	24	48,0	48,0	90,0
	Sangat Setuju	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai aktivitas yang terbentuk di Puncak Kertajaya Apartemen dapat disimpulkan bahwa dalam kesehariannya, responden cenderung banyak beraktivitas diluar apartemen (antara pagi hingga sore) namun masih berusaha untuk berinteraksi dengan penghuni lain dan memanfaatkan fasilitas dan sarana Puncak Kertajaya Apartemen pada waktu-waktu tertentu disaat responden tidak beraktivitas diluar apartemen. Sarana lain seperti sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari (mini market/swalayan) yang mudah dijangkau serta fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym yang tersedia di lingkungan apartemen juga menjadi salah satu faktor yang paling diminati/dibutuhkan responden Puncak Kertajaya Apartemen.

#### 5.2.2.2 Minat

Pendekatan dengan mengamati minat responden terhadap apartemen bertujuan untuk mengetahui bagaimana sikap responden dalam menentukan prioritas/kecenderungan dalam memutuskan untuk memiliki/menghuni apartemen, khususnya di Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator minat yang menggambarkan pola gaya hidup di Puncak Kertajaya Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui minat responden terhadap seberapa pentingnya lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai kebutuhan akan privasi yang tinggi kepada responden. Hasil dari indikator lingkungan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.84 Lingkungan Apartemen

<b>Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	10	20,0	20,0	20,0
	Setuju	29	58,0	58,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden dalam ketertarikannya pada apartemen apakah dipengaruhi pekerjaan/profesi responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai hal tersebut. Hasil dari indikator tuntutan pekerjaan/profesi dalam menentukan hunian apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.85 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	28,0
	Setuju	21	42,0	42,0	70,0
	Sangat Setuju	15	30,0	30,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya fasilitas dan sarana apartemen yang ditawarkan kepada responden. Hasil dari indikator minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.86 Fasilitas yang Ditawarkan

Fasilitas yang Ditawarkan					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	20,0
	Setuju	26	52,0	52,0	72,0
	Sangat Setuju	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai minat yang terbentuk di Puncak Kertajaya Apartemen, dapat disimpulkan bahwa sebanyak 58% responden Puncak Kertajaya Apartemen setuju menjadikan profesi/pekerjaan sebagai tuntutan untuk memilih apartemen. Ketersediaan sarana dan fasilitas hunian apartemen dianggap dapat menunjang aktivitas/pekerjaan sehari-hari. Sebanyak 52% responden Puncak Kertajaya Apartemen sudah cukup puas dengan fasilitas dan sarana yang tersedia di Puncak Kertajaya Apartemen dan dianggap sudah mampu mencukupi kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan. Selain itu, tingkat privasi yang tinggi menjadi salah satu alasan dalam memilih apartemen. Hal ini dapat dilihat dari 58% responden menyatakan setuju jika privasi yang tinggi menjadi sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi.

### 5.2.2.3 Opini

Pendekatan berdasarkan opini responden bertujuan untuk mengetahui sudut pandang/pola pikir responden dalam menanggapi isu/tren apartemen yang berkembang saat ini, khususnya dalam keputusan responden untuk memilih Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator opini yang menggambarkan pola gaya hidup di Puncak Kertajaya Apartemen.

Untuk mengetahui opini sudut pandang responden apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai opini responden yang menyatakan bahwa apartemen saat ini adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden. Hasil dari indikator sudut pandang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.87 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

<b>Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	18,0
	Setuju	29	58,0	58,0	76,0
	Sangat Setuju	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap tren hunian terkini, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden mengikuti tren untuk tinggal di apartemen. Hasil dari indikator tren hunian terkini tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.88 Tren Hunian Terkini

<b>Tren Hunian Terkini</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	16,0
	Setuju	33	66,0	66,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap peluang investasi yang timbul di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen memiliki peluang investasi yang lebih baik daripada perumahan. Hasil dari indikator peluang investasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.89 Peluang Investasi

<b>Peluang Investasi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	18,0
	Setuju	29	58,0	58,0	76,0
	Sangat Setuju	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap desain apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa dalam memilih apartemen responden juga memperhatikan desain bangunan dan interior dari apartemen tersebut. Hasil dari indikator desain apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.90 Desain Apartemen

<b>Desain Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	28,0
	Setuju	23	46,0	46,0	74,0
	Sangat Setuju	13	26,0	26,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap keberlanjutan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen sebagai hunian responden untuk 10 tahun kedepan. Hasil dari indikator keberlanjutan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.91 Keberlanjutan Apartemen

<b>Keberlanjutan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	17	34,0	34,0	36,0
	Setuju	25	50,0	50,0	86,0
	Sangat Setuju	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai opini responden diatas, dapat disimpulkan bahwa 58% responden setuju jika Puncak Kertajaya Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden dan 66% responden setuju jika dianggap mengikuti tren tinggal di apartemen. Selain sebagai hunian, Puncak Kertajaya Apartemen dianggap memiliki peluang investasi yang lebih baik

dibandingkan dengan perumahan (58%) sehingga 50% responden berencana untuk menjadikan Puncak Kertajaya Apartemen sebagai hunian untuk 10 tahun kedepan. Dalam menentukan apartemen, 46% responden cenderung juga memperhatikan desain bangunan dan interior apartemen.

### 5.2.3 Analisis Keputusan untuk Tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen

Melalui pendekatan keputusan untuk tinggal di apartemen, peneliti mencari penyebab ketertarikan responden terhadap Puncak Kertajaya Apartemen. Berikut ini adalah penjelasan mengenai keputusan untuk tinggal di apartemen, khususnya untuk tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen.

#### 5.2.3.1 Lokasi

Dalam menentukan suatu hunian, lokasi cenderung menjadi pertimbangan responden. Faktor personal, kemudahan aksesibilitas dan kondisi lingkungan serta hunian menjadi faktor yang mendominasi responden dalam memutuskan memilih suatu hunian. Berikut ini uraian dari indikator lokasi menurut responden dari Puncak Kertajaya Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pendapat responden yang memilih tinggal di apartemen dikarenakan tingkat jabatan/status ekonominya, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tinggal di apartemen karena pengaruh tingkat jabatan/status perekonomian responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.92 Posisi dalam Lingkup Sosial

Posisi dalam Lingkup Sosial					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	4	8,0	8,0	10,0
	Setuju	31	62,0	62,0	72,0
	Sangat Setuju	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana lingkungan hunian yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang memilih lingkungan apartemen yang berada jauh dari keramaian. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.93 Lingkungan Sekitar Apartemen

<b>Lingkungan Sekitar Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	6,0	6,0	6,0
	Kurang Setuju	15	30,0	30,0	36,0
	Setuju	24	48,0	48,0	84,0
	Sangat Setuju	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana tipe apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tipe unit yang dimiliki/dihuni saat ini sudah sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.94 Tipe Apartemen

<b>Tipe Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	10	20,0	20,0	20,0
	Setuju	28	56,0	56,0	76,0
	Sangat Setuju	12	24,0	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana aksesibilitas apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa aksesibilitas apartemen harus mudah menjangkau tempat rutinitas sehari-hari. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.95 Akseibilitas

Akseibilitas					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	15	30,0	30,0	30,0
	Setuju	29	58,0	58,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data personal diatas, dapat disimpulkan bahwa 62% responden setuju jika keputusan mereka memilih apartemen disebabkan karena jabatan/status ekonomi responden. Kemudahan akseibilitas dari apartemen menuju tempat rutinitas menjadi pertimbangan responden dalam menentukan apartemen (58%). Kemudian lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian dipilih oleh 48% responden Puncak Kertajaya Apartemen dan 56% responden Puncak Kertajaya Apartemen setuju jika unit apartemen yang mereka huni saat ini sesuai dengan kebutuhan/keinginan responden.

### 5.2.3.2 Pelayanan Apartemen

Salah satu kelebihan yang hanya dimiliki apartemen dan tidak dimiliki perumahan adalah fasilitas layanan yang disediakan. Apartemen memiliki tiga jenis pelayanan dimana masing-masing layanan tersebut memiliki beberapa kelebihan. Berikut ini uraian dari indikator pelayanan apartemen menurut responden dari Puncak Kertajaya Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full service. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.96 Fasilitas Layanan Service

<b>Fasilitas Layanan Service</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	6,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	32,0
	Setuju	27	54,0	54,0	86,0
	Sangat Setuju	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full furniture. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.97 Fasilitas Full Furniture

<b>Fasilitas Full Furniture</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	4	8,0	8,0	8,0
	Kurang Setuju	19	38,0	38,0	46,0
	Setuju	18	36,0	36,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full service dan full furniture. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.98 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture

<b>Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	30,0
	Setuju	26	52,0	52,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa responden Puncak Kertajaya Apartemen menyatakan setuju terhadap jenis layanan apartemen fasilitas layanan full service dan fasilitas layanan service dan full furniture. Fasilitas layanan Puncak Kertajaya Apartemen yang berupa full service dipilih oleh 54% responden sebagai fasilitas yang paling diinginkan dibandingkan dengan layanan full furniture maupun layanan full service dan full furniture.

### 5.2.3.3 Kenyamanan

Faktor kenyamanan sangat diperhatikan dalam menentukan/memilih suatu hunian. Kenyamanan melingkupi beberapa aspek mulai dari faktor pribadi, sosial hingga lingkungan hunian. Berikut ini uraian dari indikator kenyamanan menurut responden dari Puncak Kertajaya Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang dibangun hanya dengan satu tower/bangunan untuk menghindari okupansi yang berlebihan. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.99 Kepadatan Lingkungan Apartemen

<b>Kepadatan Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	30,0
	Setuju	29	58,0	58,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam kemudahan akses dari apartemen menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll), maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang mudah mengakses sarana/fasilitas diluar apartemen. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.100 Akses ke Fasilitas Apartemen

<b>Akses ke Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	24,0
	Setuju	29	58,0	58,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam menentukan tipe apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah dengan memilih tipe unit apartemen yang sesuai dengan kebutuhan kamar (1 bedroom, 2 bedroom, dll). Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.101 Tipe Apartemen Penghuni

<b>Tipe Apartemen Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	18,0
	Setuju	22	44,0	44,0	62,0
	Sangat Setuju	19	38,0	38,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam segmentasi apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan

apartemen yang nyaman adalah apartemen yang sesuai dengan segmentasi yang diinginkan oleh responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.102 Kecocokan Segmentasi Penghuni

<b>Kecocokan Segmentasi Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	9	18,0	18,0	22,0
	Setuju	24	48,0	48,0	70,0
	Sangat Setuju	15	30,0	30,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam pemeliharaan apartemen yang diharapkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan tingkat pemeliharaan apartemen yang nyaman adalah dengan jumlah iuran bulanan yang terjangkau dan perawatan/pemeliharaan gedung apartemen yang baik sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.103 Tingkat Pemeliharaan Apartemen

<b>Tingkat Pemeliharaan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	16,0
	Setuju	32	64,0	64,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa kemudahan akses menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll) menurut 58% responden dapat menunjang nyaman dari apartemen tersebut. Untuk menghindari kepadatan lingkungan apartemen maka responden setuju apabila apartemen hanya dibangun dengan satu tower/unit. Sebanyak 44% responden setuju jika pemilihan tipe unit apartemen disesuaikan dengan kebutuhan dan

sebanyak 64% responden setuju bahwa tingkat pemeliharaan apartemen dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut.

#### 5.2.4 Tabulasi Silang dan Uji *Chi-Square* pada Puncak Kertajaya Apartemen

Dari analisis variabel Puncak Kertajaya Apartemen kemudian akan dilakukan tabulasi silang dan uji *chi-square* antara variabel gaya hidup dengan keputusan menentukan hunian, sehingga ditemukan 8 persamaan dari 168 tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hasil dari tabulasi silang dan uji *chi-square* bertujuan untuk mengetahui variabel-variabel apa saja yang saling berhubungan.

##### 5.2.4.1 Aktivitas

Pada variabel aktivitas hanya terdapat satu indikator yang berhubungan yaitu indikator aktivitas olahraga di gym dengan indikator kepadatan lingkungan apartemen. Rutinitas olahraga responden Puncak Kertajaya Apartemen yang memanfaatkan fasilitas gym memiliki hubungan dengan kenyamanan apartemen.

Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan aktivitas olahraga di gym dengan indikator kepadatan lingkungan apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan fasilitas gym berhubungan dengan tingkat okupansi yang tidak terlalu padat.

##### 5.2.4.2 Minat

Minat responden terhadap indikator pekerjaan berhubungan dengan indikator pelayanan apartemen full service. Sehingga dapat disimpulkan bahwa minat responden yang tinggal di apartemen karena tuntutan dari pekerjaan/profesinya memiliki hubungan dengan jenis pelayanan apartemen full service. Sedangkan minat responden terhadap fasilitas yang ditawarkan memiliki hubungan dengan fasilitas layanan apartemen full-furniture.

##### 5.2.4.3 Opini

Opini responden terhadap tren hunian apartemen memiliki hubungan dengan tingkat jabatan/status ekonomi responden. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tinggal di apartemen menunjukkan responden memiliki tingkat

jabatan/status ekonomi yang lebih tinggi. Sedangkan opini responden terkait dengan peluang investasi yang timbul di apartemen memiliki hubungan dengan tipe unit apartemen. Sehingga dapat disimpulkan bahwa untuk mendapatkan nilai investasi apartemen yang baik, perlu diperhatikan jenis/tipe unit yang banyak diminati oleh masyarakat peminat apartemen. Dalam hal desain apartemen juga memiliki hubungan dengan tipe apartemen dan kecocokan segmentasi penghuni. Sehingga dapat disimpulkan bahwa desain bangunan dan interior Puncak Kertajaya Apartemen yang terkesan mewah dengan segmentasi apartemen bisnis diminati oleh responden yang memang merupakan pekerja/pebisnis yang dari hasil observasi adalah kategori masyarakat kelas menengah keatas.

#### 5.2.5 Kesimpulan

Apabila ditinjau dari pendekatan aktivitas, rutinitas olahraga di gym dipengaruhi oleh jumlah okupansi dalam suatu apartemen, hal ini menunjukkan bahwa dalam melakukan aktivitas olahraga responden cenderung merasa nyaman apabila kondisi apartemen tidak terlalu ramai. Dari hasil observasi di lapangan, terjadinya hubungan antara aktivitas olahraga ini dengan indikator kenyamanan adalah karena terbatasnya jumlah alat olahraga di dalam gym, sehingga apabila tingkat okupansi apartemen tinggi maka akan banyak penghuni yang memanfaatkan fasilitas gym yang memiliki peralatan yang terbatas.

Apabila ditinjau dari pendekatan minat, pengaruh faktor pekerjaan/profesi yang mempengaruhi responden untuk tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen berpengaruh dengan fasilitas layanan full service, dari hasil wawancara disimpulkan bahwa mendapatkan layanan full service di dalam apartemen memberikan nilai tambah (prestise) yang membuat responden tertarik untuk tinggal di apartemen.

Apabila ditinjau dari pendekatan opini, tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen karena dipengaruhi jabatan/status perekonomian menuntut fasilitas layanan full service guna mencukupi kebutuhan hidup responden. Apartemen juga dianggap sebagai peluang investasi yang menjanjikan, sehingga berpengaruh dalam penentuan tipe unit apartemen yang diinginkan. Selain itu juga ada pengaruh desain bangunan dan interior Puncak Kertajaya Apartemen yang

terkesan mewah dengan segmentasi apartemen bisnis, diminati oleh responden yang memang merupakan pekerja/pebisnis yang dari hasil observasi adalah kategori masyarakat kelas menengah keatas.

### 5.3 Gunawangsa Manyar Apartemen

Gunawangsa Manyar Apartemen merupakan objek studi pembandingan yang digunakan dalam penelitian ini. Data-data yang diperoleh bersumber dari observasi, kuesioner, dan wawancara dengan responden, pihak pengelola gedung dan pihak pemasaran. Dari hasil pengumpulan data tersebut maka disusun analisis sebagai berikut.

#### 5.3.1 Demografi Gunawangsa Manyar Apartemen

Data demografi bertujuan untuk memetakan sampel berdasarkan data responden dan tipe/jenis unit apartemen yang dipilih. Tujuan dari pemetaan demografi ini untuk mengetahui profil responden apartemen. Dari beberapa kuesioner yang disebar maka didapatkan data sebagai berikut.

Tabel 5.104 Prosentase Jenis Kelamin

		Jenis Kelamin			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Pria	27	54,0	54,0	54,0
	Wanita	23	46,0	46,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.105 Prosentase Usia

		Usia			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	26-35 Tahun	34	68,0	68,0	68,0
	36-45 Tahun	16	32,0	32,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.106 Prosentase Pendidikan Terakhir

<b>Pendidikan Terakhir</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Diploma	20	40,0	40,0	40,0
	S1	30	60,0	60,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.107 Prosentase Status Perkawinan

<b>Status Perkawinan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Belum Menikah	36	72,0	72,0	72,0
	Menikah	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.108 Prosentase Pekerjaan

<b>Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Mahasiswa/Pelajar	20	40,0	40,0	40,0
	PNS	1	2,0	2,0	42,0
	Swasta	26	52,0	52,0	94,0
	Lainnya	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.109 Prosentase Apartemen sebagai Hunian Utama

<b>Apartemen sebagai Hunian Utama</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	42	84,0	84,0	84,0
	Tidak	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.110 Prosentase Status Kepemilikan Apartemen

<b>Status Kepemilikan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Sewa	39	78,0	78,0	78,0
	Pribadi	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.111 Prosentase Tipe Unit Apartemen

<b>Tipe Unit Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	1 Bedroom	41	82,0	82,0	82,0
	2 Bedroom	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.112 Prosentase Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu

<b>Memiliki Unit Apartemen Lebih dari Satu</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	2	4,0	4,0	4,0
	Tidak	48	96,0	96,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.113 Prosentase Masih Memiliki Rumah

<b>Masih Memiliki Rumah</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Ya	20	40,0	40,0	40,0
	Tidak	30	60,0	60,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas dapat diketahui bahwa responden Gunawangsa Manyar Apartemen didominasi oleh penghuni pria (54%). Usia penghuni Gunawangsa Manyar Apartemen di dominasi oleh golongan 26-35 tahun (68%). Pendidikan terakhir yang ditempuh responden Gunawangsa Manyar Apartemen didominasi oleh sarjana S1 (60%) dan mayoritas responden Gunawangsa Manyar Apartemen belum menikah (72%). Pekerjaan responden Gunawangsa Manyar Apartemen mayoritas bekerja di sektor swasta. Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa

responden Gunawangsa Manyar Apartemen sebagian besar didominasi penghuni pria dengan usia mayoritas antara 26-35 tahun dan mayoritas belum menikah. Rata-rata responden Puncak Kertajaya Apartemen telah menempuh pendidikan S1 dan mayoritas bekerja di sektor swasta.

Sedangkan dari demografi unit Gunawangsa Manyar Apartemen dapat diketahui bahwa 84% responden menjadikan Gunawangsa Manyar Apartemen sebagai hunian utama. Status kepemilikan unit Gunawangsa Manyar Apartemen rata-rata adalah apartemen sewa (78%), dan kebanyakan responden menghuni unit apartemen tipe 1 bedroom (82%). Sebagian besar responden tidak memiliki unit apartemen lebih dari satu (96%) dan sebagian besar pula tidak memiliki hunian rumah (60%). Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa responden Gunawangsa Manyar Apartemen sebagian besar dihuni oleh responden yang bekerja di sektor swasta dan belum menikah, menjadikan apartemen sebagai hunian utama dengan status kepemilikan sewa.

### 5.3.2 Analisis Gaya Hidup di Gunawangsa Manyar Apartemen

Melalui pendekatan AIO (*Activity, Interest, and Opinion*), peneliti mencari pola gaya hidup masyarakat yang tertarik dengan Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini adalah gambaran gaya hidup peminat Gunawangsa Manyar Apartemen yang dibagi berdasarkan pendekatan aktivitas, minat dan opini.

#### 5.3.2.1 Aktivitas

Tujuan dari pendekatan aktivitas adalah untuk mengetahui kecenderungan rutinitas responden sehari-hari dan mengetahui lingkungan sosial yang terbentuk di dalam Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator aktivitas yang menggambarkan pola gaya hidup di Gunawangsa Manyar Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui rutinitas pekerjaan responden, dimana peneliti mengajukan pernyataan mengenai kesetujuan bahwa aktivitas responden memiliki durasi waktu antara pagi hingga sore hari. Hasil dari indikator rutinitas pekerjaan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.114 Rutinitas Pekerjaan

<b>Rutinitas Pekerjaan</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	17	34,0	34,0	34,0
	Setuju	23	46,0	46,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian peneliti mencoba mengetahui aktivitas responden dalam berintraksi dengan penghuni lain di apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden berinteraksi sosial dengan penghuni lain pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari interaksi sosial tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.115 Interaksi Sosial

<b>Interaksi Sosial</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	6,0	6,0	6,0
	Kurang Setuju	16	32,0	32,0	38,0
	Setuju	26	52,0	52,0	90,0
	Sangat Setuju	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui aktivitas terkait hiburan di dalam apartemen, yaitu dalam pemanfaatan fasilitas dan sarana apartemen. Peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden memanfaatkan fasilitas dan sarana di dalam apartemen pada waktu-waktu tertentu. Hasil dari indikator rutinitas di dalam apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.116 Penggunaan Fasilitas Apartemen

<b>Penggunaan Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	14	28,0	28,0	30,0
	Setuju	29	58,0	58,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana responden memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan memanfaatkan sarana pemenuh kebutuhan (mini market, swalayan, dll) di sekitar lingkungan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa kebutuhan sarana pemenuh kebutuhan harus mudah dijangkau/berada di dekat lingkungan apartemen. Hasil dari indikator belanja kebutuhan sehari-hari tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.117 Belanja Kebutuhan Sehari-Hari

<b>Belanja Kebutuhan Sehari-Hari</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	28,0
	Setuju	23	46,0	46,0	74,0
	Sangat Setuju	13	26,0	26,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk memahami aktivitas responden dalam berolahraga, peneliti mengajukan pernyataan mengenai ketersediaan sarana olahraga berupa kolam renang dan gym didalam/sekitar apartemen. Hasil dari pendekatan indikator olahraga tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.118 Fasilitas Kolam Renang

<b>Fasilitas Kolam Renang</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	11	22,0	22,0	24,0
	Setuju	25	50,0	50,0	74,0
	Sangat Setuju	13	26,0	26,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Tabel 5.119 Fasilitas Gym

Fasilitas Gym					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	18	36,0	36,0	36,0
	Setuju	28	56,0	56,0	92,0
	Sangat Setuju	4	8,0	8,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai aktivitas yang terbentuk di Gunawangsa Manyar Apartemen dapat disimpulkan bahwa dalam kesehariannya, responden cenderung banyak beraktivitas diluar apartemen (antara pagi hingga sore) namun masih berusaha untuk berinteraksi dengan penghuni lain dan memanfaatkan fasilitas dan sarana Gunawangsa Manyar Apartemen pada waktu-waktu tertentu disaat responden tidak beraktivitas diluar apartemen. Sarana lain seperti sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari (mini market/swalayan) yang mudah dijangkau serta fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym yang tersedia di lingkungan apartemen juga menjadi salah satu faktor yang paling diminati/dibutuhkan responden Gunawangsa Manyar Apartemen.

### 5.3.2.2 Minat

Pendekatan dengan mengamati minat responden terhadap apartemen bertujuan untuk mengetahui bagaimana sikap responden dalam menentukan prioritas/kecenderungan dalam memutuskan untuk memiliki/menghuni apartemen, khususnya di Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator minat yang menggambarkan pola gaya hidup di Gunawangsa Manyar Apartemen.

Indikator pertama mencoba mengetahui minat responden terhadap seberapa pentingnya lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai kebutuhan akan privasi yang tinggi kepada responden. Hasil dari indikator lingkungan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.120 Lingkungan Apartemen

<b>Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	7	14,0	14,0	14,0
	Setuju	27	54,0	54,0	68,0
	Sangat Setuju	16	32,0	32,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden dalam ketertarikannya pada apartemen apakah dipengaruhi pekerjaan/profesi responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai hal tersebut. Hasil dari indikator tuntutan pekerjaan/profesi dalam menentukan hunian apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.121 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

<b>Tuntutan Pekerjaan/Profesi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	24,0
	Setuju	27	54,0	54,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan sejauh mana pentingnya fasilitas dan sarana apartemen yang ditawarkan kepada responden. Hasil dari indikator minat responden terhadap fasilitas yang tersedia di apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.122 Fasilitas yang Ditawarkan

Fasilitas yang Ditawarkan					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	26,0
	Setuju	28	56,0	56,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai minat yang terbentuk di Gunawangsa Manyar Apartemen, dapat disimpulkan bahwa sebanyak 54% responden Gunawangsa Manyar Apartemen setuju menjadikan profesi/pekerjaan sebagai tuntutan untuk memilih apartemen. Ketersediaan sarana dan fasilitas hunian apartemen dianggap dapat menunjang aktivitas/pekerjaan sehari-hari. Sebanyak 56% responden Gunawangsa Manyar Apartemen sudah cukup puas dengan fasilitas dan sarana yang tersedia di Gunawangsa Manyar Apartemen dan dianggap sudah mampu mencukupi kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan. Selain itu, tingkat privasi yang tinggi menjadi salah satu alasan dalam memilih apartemen. Hal ini dapat dilihat dari 54% responden menyatakan setuju jika privasi yang tinggi menjadi sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi.

### 5.3.2.3 Opini

Pendekatan berdasarkan opini responden bertujuan untuk mengetahui sudut pandang/pola pikir responden dalam menanggapi isu/tren apartemen yang berkembang saat ini, khususnya dalam keputusan responden untuk memilih Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini uraian dari indikator opini yang menggambarkan pola gaya hidup di Gunawangsa Manyar Apartemen.

Untuk mengetahui opini sudut pandang responden apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai opini responden yang menyatakan bahwa apartemen saat ini adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden. Hasil dari indikator sudut pandang tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.123 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

<b>Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	17	34,0	34,0	34,0
	Setuju	26	52,0	52,0	86,0
	Sangat Setuju	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap tren hunian terkini, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa responden mengikuti tren untuk tinggal di apartemen. Hasil dari indikator tren hunian terkini tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.124 Tren Hunian Terkini

<b>Tren Hunian Terkini</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	8	16,0	16,0	18,0
	Setuju	35	70,0	70,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap peluang investasi yang timbul di apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen memiliki peluang investasi yang lebih baik daripada perumahan. Hasil dari indikator peluang investasi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.125 Peluang Investasi

<b>Peluang Investasi</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	14	28,0	28,0	28,0
	Setuju	26	52,0	52,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap desain apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa dalam memilih apartemen responden juga memperhatikan desain bangunan dan interior dari apartemen tersebut. Hasil dari indikator desain apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.126 Desain Apartemen

<b>Desain Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	10	20,0	20,0	22,0
	Setuju	28	56,0	56,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Kemudian untuk mengetahui opini responden terhadap keberlanjutan apartemen, maka peneliti mengajukan pernyataan bahwa apartemen sebagai hunian responden untuk 10 tahun kedepan. Hasil dari indikator keberlanjutan apartemen tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.127 Keberlanjutan Apartemen

<b>Keberlanjutan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	3	6,0	6,0	6,0
	Kurang Setuju	15	30,0	30,0	36,0
	Setuju	27	54,0	54,0	90,0
	Sangat Setuju	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data mengenai opini responden diatas, dapat disimpulkan bahwa 52% responden setuju jika Gunawangsa Manyar Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden dan 70% responden setuju jika dianggap mengikuti tren tinggal di apartemen. Selain sebagai hunian, Gunawangsa Manyar Apartemen dianggap memiliki peluang investasi yang lebih

baik dibandingkan dengan perumahan (52%) sehingga 54% responden berencana untuk menjadikan Gunawangsa Manyar Apartemen sebagai hunian untuk 10 tahun kedepan. Dalam menentukan apartemen, 56% responden cenderung juga memperhatikan desain bangunan dan interior apartemen.

### 5.3.3 Analisis Keputusan untuk Tinggal di Gunawangsa Manyar Apartemen

Melalui pendekatan keputusan untuk tinggal di apartemen, peneliti mencari penyebab ketertarikan responden terhadap Gunawangsa Manyar Apartemen. Berikut ini adalah penjelasan mengenai keputusan untuk tinggal di apartemen, khususnya untuk tinggal di Gunawangsa Manyar Apartemen.

#### 5.3.3.1 Lokasi

Dalam menentukan suatu hunian, lokasi cenderung menjadi pertimbangan responden. Faktor personal, kemudahan aksesibilitas dan kondisi lingkungan serta hunian menjadi faktor yang mendominasi responden dalam memutuskan memilih suatu hunian. Berikut ini uraian dari indikator lokasi menurut responden dari Gunawangsa Manyar Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pendapat responden yang memilih tinggal di apartemen dikarenakan tingkat jabatan/status ekonominya, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tinggal di apartemen karena pengaruh tingkat jabatan/status perekonomian responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.128 Posisi dalam Lingkup Sosial

Posisi dalam Lingkup Sosial					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	6	12,0	12,0	14,0
	Setuju	38	76,0	76,0	90,0
	Sangat Setuju	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana lingkungan hunian yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang memilih lingkungan apartemen yang berada jauh dari keramaian. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.129 Lingkungan Sekitar Apartemen

<b>Lingkungan Sekitar Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	30,0
	Setuju	32	64,0	64,0	94,0
	Sangat Setuju	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana tipe apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa tipe unit yang dimiliki/dihuni saat ini sudah sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.130 Tipe Apartemen

<b>Tipe Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	26,0
	Setuju	26	52,0	52,0	78,0
	Sangat Setuju	11	22,0	22,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana akseibilitas apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan bahwa akseibilitas apartemen harus mudah menjangkau tempat rutinitas sehari-hari. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.131 Akseibilitas

Akseibilitas					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	13	26,0	26,0	28,0
	Setuju	26	52,0	52,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data personal diatas, dapat disimpulkan bahwa 76% responden setuju jika keputusan mereka memilih apartemen disebabkan karena jabatan/status ekonomi responden. Kemudahan akseibilitas dari apartemen menuju tempat rutinitas menjadi pertimbangan responden dalam menentukan apartemen (52%). Kemudian lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian dipilih oleh 64% responden Gunawangsa Manyar Apartemen dan 52% responden Gunawangsa Manyar Apartemen setuju jika unit apartemen yang mereka huni saat ini sesuai dengan kebutuhan/keinginan responden.

### 5.3.3.2 Pelayanan Apartemen

Salah satu kelebihan yang hanya dimiliki apartemen dan tidak dimiliki perumahan adalah fasilitas layanan yang disediakan. Apartemen memiliki tiga jenis pelayanan dimana masing-masing layanan tersebut memiliki beberapa kelebihan. Berikut ini uraian dari indikator pelayanan apartemen menurut responden dari Gunawangsa Manyar Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full service. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.132 Fasilitas Layanan Service

<b>Fasilitas Layanan Service</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	1	2,0	2,0	2,0
	Kurang Setuju	12	24,0	24,0	26,0
	Setuju	27	54,0	54,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full furniture. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.133 Fasilitas Full Furniture

<b>Fasilitas Full Furniture</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	11	22,0	22,0	22,0
	Setuju	25	50,0	50,0	72,0
	Sangat Setuju	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana pelayanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang diinginkan responden adalah apartemen full service dan full furniture. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.134 Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture

<b>Fasilitas Layanan Service dan Full Furniture</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	7	14,0	14,0	14,0
	Setuju	33	66,0	66,0	80,0
	Sangat Setuju	10	20,0	20,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa responden Gunawangsa Manyar Apartemen menyatakan setuju terhadap semua jenis layanan apartemen. Fasilitas layanan Gunawangsa Manyar Apartemen yang berupa full service dan full furniture dipilih oleh 66% responden sebagai fasilitas yang paling diinginkan dibandingkan dengan layanan full service maupun full furniture.

### 5.3.3.3 Kenyamanan

Faktor kenyamanan sangat diperhatikan dalam menentukan/memilih suatu hunian. Kenyamanan melingkupi beberapa aspek mulai dari faktor pribadi, sosial hingga lingkungan hunian. Berikut ini uraian dari indikator kenyamanan menurut responden dari Gunawangsa Manyar Apartemen.

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen yang diinginkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang dibangun hanya dengan satu tower/bangunan untuk menghindari okupansi yang berlebihan. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.135 Kepadatan Lingkungan Apartemen

<b>Kepadatan Lingkungan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	25	50,0	50,0	54,0
	Setuju	20	40,0	40,0	94,0
	Sangat Setuju	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam kemudahan akses dari apartemen menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll), maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang mudah mengakses sarana/fasilitas diluar apartemen. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.136 Akses ke Fasilitas Apartemen

<b>Akses ke Fasilitas Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Tidak Setuju	2	4,0	4,0	4,0
	Kurang Setuju	16	32,0	32,0	36,0
	Setuju	23	46,0	46,0	82,0
	Sangat Setuju	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam menentukan tipe apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah dengan memilih tipe unit apartemen yang sesuai dengan kebutuhan kamar (1 bedroom, 2 bedroom, dll). Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.137 Tipe Apartemen Penghuni

<b>Tipe Apartemen Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	11	22,0	22,0	22,0
	Setuju	31	62,0	62,0	84,0
	Sangat Setuju	8	16,0	16,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam segmentasi apartemen yang sesuai dengan kebutuhan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan apartemen yang nyaman adalah apartemen yang sesuai dengan segmentasi yang diinginkan oleh responden. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.138 Kecocokan Segmentasi Penghuni

<b>Kecocokan Segmentasi Penghuni</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	18	36,0	36,0	36,0
	Setuju	29	58,0	58,0	94,0
	Sangat Setuju	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Untuk mengetahui bagaimana kenyamanan apartemen terutama dalam pemeliharaan apartemen yang diharapkan responden, maka peneliti mengajukan pernyataan mengenai pendapat responden yang menyatakan tingkat pemeliharaan apartemen yang nyaman adalah dengan jumlah iuran bulanan yang terjangkau dan perawatan/pemeliharaan gedung apartemen yang baik sesuai. Hasil dari indikator tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.139 Tingkat Pemeliharaan Apartemen

<b>Tingkat Pemeliharaan Apartemen</b>					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cummulative Percent
Valid	Kurang Setuju	16	32,0	32,0	32,0
	Setuju	28	56,0	56,0	88,0
	Sangat Setuju	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Sumber : Perhitungan SPSS (2014)

Dari data diatas, dapat disimpulkan bahwa kemudahan akses menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll) menurut 46% responden dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut. Responden tidak setuju apabila apartemen hanya dibangun dengan satu tower/unit. Sebanyak 62% responden setuju jika pemilihan tipe unit apartemen disesuaikan dengan kebutuhan dan sebanyak 56% responden setuju bahwa tingkat pemeliharaan apartemen dapat menunjang kenyamanan dari apartemen tersebut.

### 5.3.4 Tabulasi Silang dan Uji *Chi-Square* pada Gunawangsa Manyar Apartemen

Dari analisis variabel Gunawangsa Manyar Apartemen kemudian akan dilakukan tabulasi silang dan uji *chi-square* antara variabel gaya hidup dengan keputusan menentukan hunian, sehingga ditemukan 13 persamaan dari 168 tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hasil dari tabulasi silang dan uji *chi-square* bertujuan untuk mengetahui variabel-variabel apa saja yang saling berhubungan.

#### 5.3.4.1 Aktivitas

Aktivitas responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan kegiatan sosial, memiliki hubungan dengan posisi dalam lingkungan sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator interaksi sosial dengan variabel pemilihan apartemen karena pengaruh jabatan/status ekonomi, sehingga dapat disimpulkan interaksi sosial yang terbentuk di dalam Gunanwangsa Manyar Apartemen terbentuk apabila adanya kesamaan segmentasi penghuni apartemen.

Aktivitas responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan belanja kebutuhan sehari-hari, memiliki hubungan dengan tipe pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator belanja kebutuhan sehari-hari dengan variabel pelayanan apartemen jenis full service dan full furniture, sehingga dapat disimpulkan ketersediaan fasilitas pemenuh kebutuhan sehari-hari merupakan salah satu bagian dari pelayanan apartemen full service dan full furniture.

Aktivitas responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan olahraga, memiliki hubungan dengan tipe pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator fasilitas olahraga kolam renang dengan variabel pelayanan apartemen jenis full service dan full furniture, sehingga dapat disimpulkan ketersediaan fasilitas olahraga kolam renang merupakan salah satu bagian dari pelayanan apartemen full service dan full furniture.

### 5.3.4.2 Minat

#### 5.3.4.2.1 Lingkungan Apartemen

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan hunian, memiliki hubungan dengan aksesibilitas. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator privasi apartemen dengan variabel aksesibilitas, sehingga dapat disimpulkan bahwa tuntutan privasi yang tinggi harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas ke dalam dan keluar apartemen.

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan hunian, memiliki hubungan dengan aksesibilitas ke fasilitas. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator privasi apartemen dengan variabel aksesibilitas ke fasilitas apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa tuntutan privasi yang tinggi harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas ke sarana dan fasilitas apartemen.

#### 5.3.4.2.2 Tuntutan Pekerjaan/Profesi

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan pekerjaan, memiliki hubungan dengan tipe pelayanan apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator pemilihan apartemen karena tuntutan pekerjaan/profesi dengan variabel pelayanan apartemen jenis full service dan full furniture, sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan pemilihan apartemen karena pekerjaan/profesi menuntut jenis pelayanan full service dan full furniture.

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan pekerjaan, memiliki hubungan dengan kecocokan sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator pemilihan apartemen karena tuntutan pekerjaan/profesi dengan kecocokan segmentasi penghuni, sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan pemilihan apartemen karena pekerjaan/profesi menuntut jenis segmentasi apartemen yang sesuai dengan profesi/pekerjaannya (segmentasi apartemen bisnis).

#### 5.3.4.2.3 Fasilitas yang Ditawarkan

Minat responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan fasilitas yang ditawarkan, memiliki hubungan dengan tipe apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator kepuasan fasilitas yang ditawarkan dengan tipe unit apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan tipe unit apartemen berhubungan dengan fasilitas yang didapat. Sebagai contoh untuk tipe unit 1 bedroom mendapat fasilitas lahan parkir untuk 1 kendaraan dan 1 free pass untuk ke fasilitas kolam renang dan gym.

#### 5.3.4.3 Opini

##### 5.3.4.3.1 Sudut Pandang Penghuni/Pemilik Apartemen

Opini responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan pendapat pribadi, memiliki hubungan dengan kenyamanan aksesibilitas ke fasilitas apartemen. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator sudut pandang mengenai apartemen dengan kemudahan mengakses fasilitas di dalam maupun diluar apartemen, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan apartemen dianggap sesuai dengan kebutuhan hidup responden karena apartemen memiliki kemudahan mengakses fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan responden baik di dalam maupun diluar apartemen.

##### 5.3.4.3.2 Tren Hunian Terkini

Opini responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan fenomena sosial, memiliki hubungan dengan posisi dalam lingkup sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator apartemen sebagai tren hunian dengan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden, sehingga dapat disimpulkan bahwa pemilihan apartemen sebagai tren hunian yang diikuti responden dapat menunjukkan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden.

##### 5.3.4.3.3 Peluang Investasi

Opini responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan investasi/bisnis, memiliki hubungan dengan posisi dalam lingkup sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator apartemen sebagai

investasi dengan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden, sehingga dapat disimpulkan bahwa berinvestasi di apartemen dapat menunjukkan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden.

#### 5.3.4.3.4 Keberlanjutan Apartemen

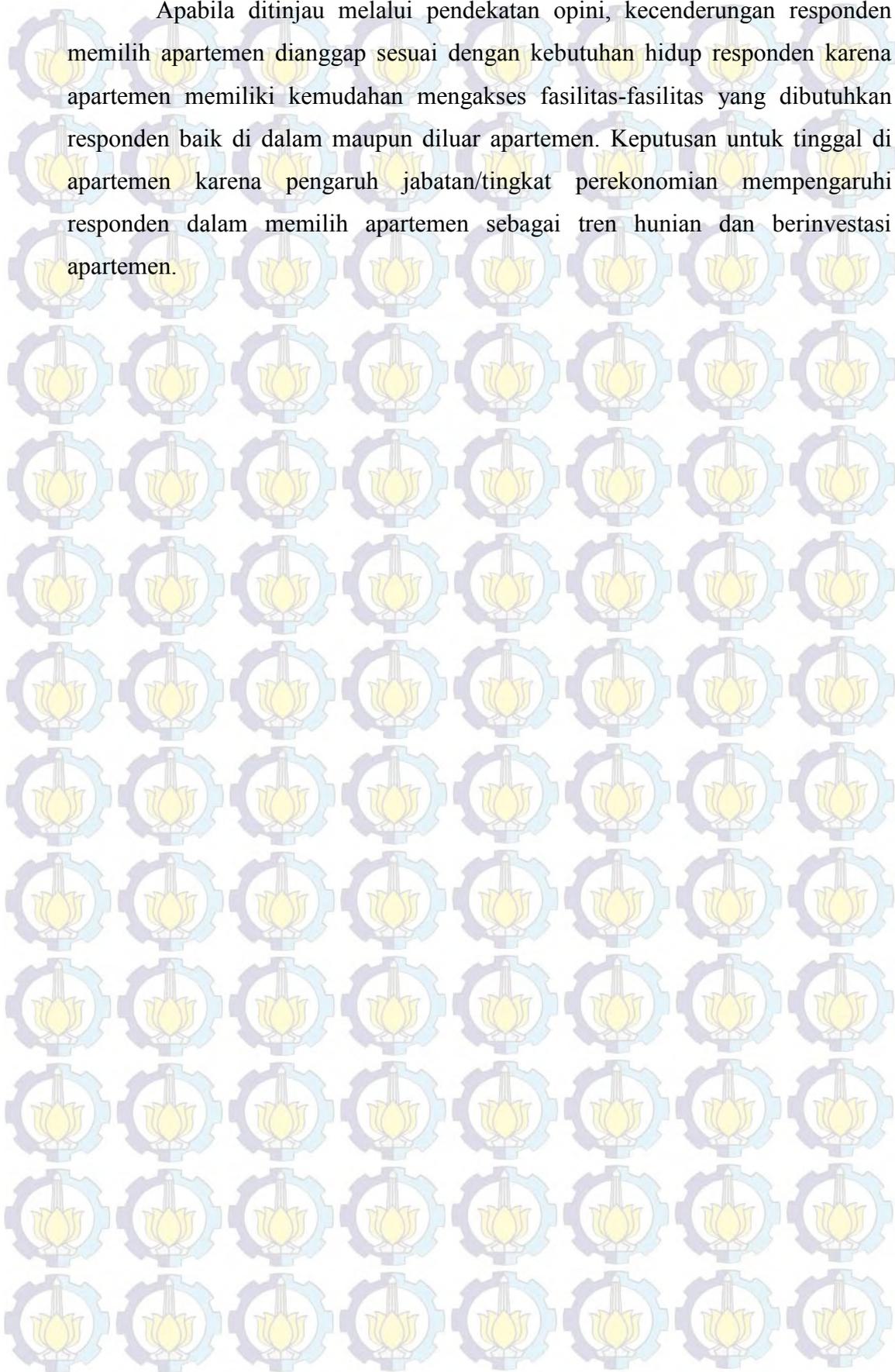
Opini responden Gunanwangsa Manyar Apartemen dalam kaitannya dengan masa depan, memiliki hubungan dengan posisi dalam lingkup sosial. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keterkaitan indikator apartemen sebagai hunian untuk jangka panjang dengan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden, sehingga dapat disimpulkan bahwa tinggal di apartemen dapat menunjukkan posisi jabatan/tingkat perekonomian responden.

#### 5.3.5 Kesimpulan

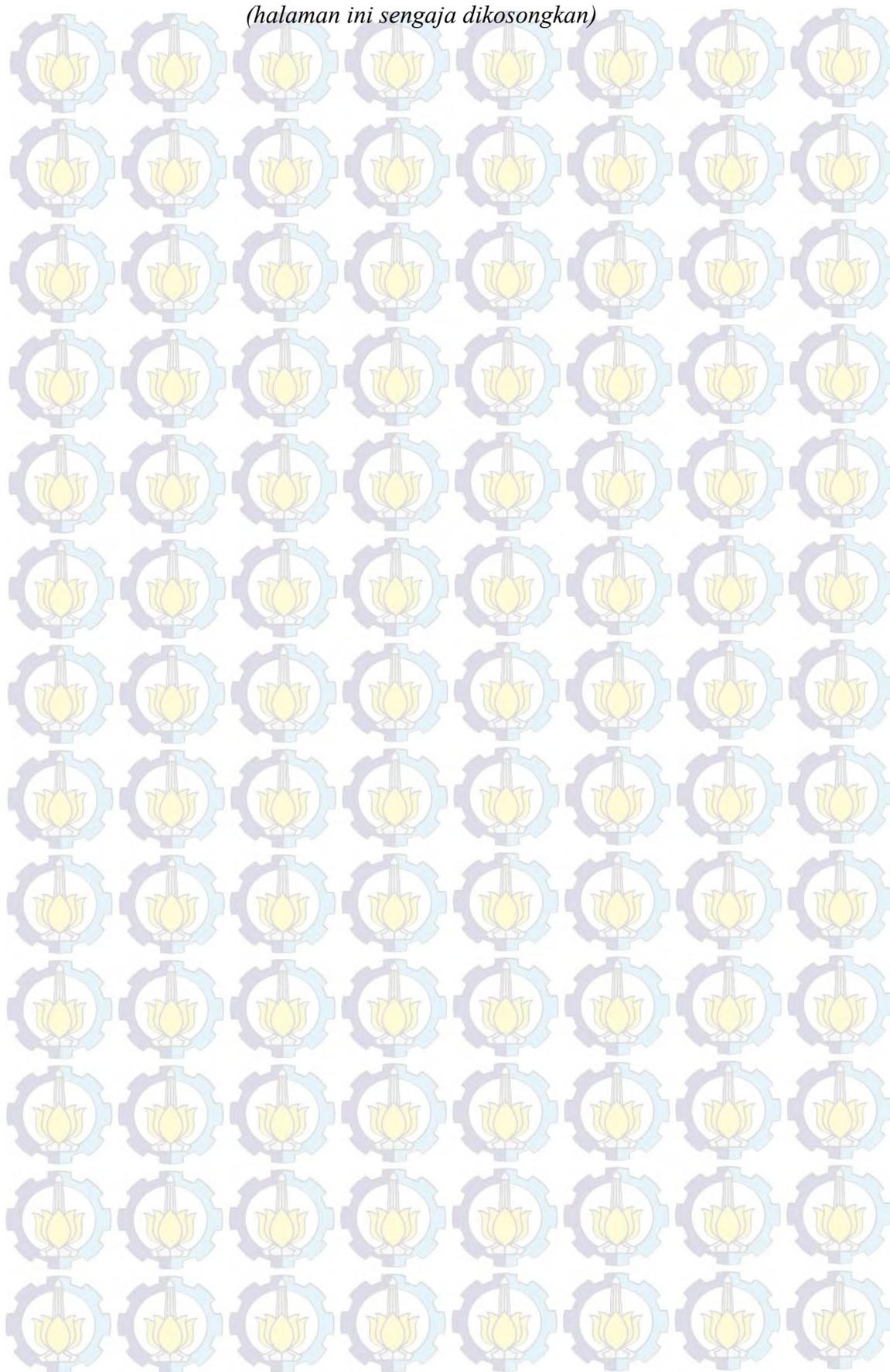
Apabila ditinjau melalui pendekatan aktivitas, kecenderungan interaksi sosial yang terjadi di Gunanwangsa Manyar Apartemen salah satunya disebabkan karena adanya kesamaan status jabatan/tingkat perekonomian responden Gunanwangsa Manyar Apartemen. Jenis pelayanan apartemen yang diminati responden yaitu full service dan full furniture berkaitan dengan ketersediaan fasilitas/sarana belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas olahraga berenang, sehingga jenis pelayanan yang ditawarkan di apartemen harus mencakup fasilitas dan sarana belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas kolam renang.

Apabila ditinjau melalui pendekatan minat, kecenderungan responden untuk mendapatkan privasi yang tinggi harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas kedalam/keluar apartemen dan harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas ke sarana dan fasilitas apartemen. Keputusan pemilihan apartemen karena pekerjaan/profesi menuntut jenis segmentasi apartemen yang sesuai dengan profesi/pekerjaannya (segmentasi apartemen bisnis) dan cenderung tertarik dengan jenis pelayanan full service dan full furniture. Pemilihan tipe unit apartemen berhubungan dengan fasilitas yang didapat, sebagai contoh untuk tipe unit 1 bedroom mendapat fasilitas lahan parkir untuk 1 kendaraan dan 1 free pass untuk ke fasilitas kolam renang dan gym.

Apabila ditinjau melalui pendekatan opini, kecenderungan responden memilih apartemen dianggap sesuai dengan kebutuhan hidup responden karena apartemen memiliki kemudahan mengakses fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan responden baik di dalam maupun diluar apartemen. Keputusan untuk tinggal di apartemen karena pengaruh jabatan/tingkat perekonomian mempengaruhi responden dalam memilih apartemen sebagai tren hunian dan berinvestasi apartemen.



*(halaman ini sengaja dikosongkan)*



## BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN

### 6.1 Kesimpulan Penelitian

Dari analisis dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan dari hasil penelitian ini. Penelitian ini memiliki dua pertanyaan penelitian, pertama adalah mengenai bagaimana gaya hidup responden DR Apartemen yang memilih untuk tinggal di DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun memilih untuk tidak tinggal di DR Apartemen. Kedua adalah mengenai fenomena gaya hidup apartemen dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen. Mengacu pada judul penelitian yaitu mengenai hubungan gaya hidup dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di DR Apartemen, maka fokus penelitian akan ditujukan pada DR Apartemen yang kemudian akan dibandingkan dengan Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen untuk mencari perbedaan pengaruh gaya hidup penghuni dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen tersebut.

Hasil penelitian terkait dengan tujuan pertama yaitu untuk mengetahui gaya hidup responden yang tinggal DR Apartemen dengan responden yang memiliki unit DR Apartemen namun tidak tinggal, adalah sebagai berikut:

1. Gaya hidup responden yang tinggal di DR Apartemen

Hasil penelitian menunjukkan bahwa responden yang tinggal di DR Apartemen cenderung memilih DR Apartemen dikarenakan kebutuhan hunian sehingga kelebihan, sarana dan fasilitas yang terdapat di DR Apartemen dapat mendukung pola gaya hidup responden dalam berhuni.

Melalui pendekatan aktivitas, dapat diketahui bahwa responden cenderung memiliki rutinitas yang padat. Walaupun memiliki rutinitas yang padat, namun masih memperhatikan lingkungan/interaksi sosial di dalam apartemen. Keberadaan fasilitas belanja kebutuhan sehari-hari

merupakan fasilitas yang dibutuhkan responden penghuni DR Apartemen. Fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym diminati responden sebagai sarana untuk berolahraga.

Melalui pendekatan minat, dapat diketahui bahwa responden cenderung tidak setuju apabila memilih tinggal di apartemen karena tuntutan pekerjaan/profesi. Minat responden yang tinggal di apartemen justru cenderung untuk mendapatkan tingkat privasi yang tinggi dan mendapatkan fasilitas dan sarana apartemen yang dapat mendukung kehidupannya sehari-hari.

Melalui pendekatan opini, dapat diketahui bahwa responden merasa apartemen cocok sebagai hunian yang praktis yang sesuai dengan gaya hidup responden saat ini, bukan untuk mengikuti tren tinggal di apartemen. Selain itu, apartemen juga memiliki harga jual yang tinggi (peluang investasi) dan dapat dijadikan hunian untuk jangka waktu yang lama.

## 2. Gaya hidup responden yang tidak tinggal di DR Apartemen

Hasil penelitian menunjukkan bahwa responden yang tidak tinggal di DR Apartemen cenderung memilih DR Apartemen dikarenakan kebutuhan investasi sehingga kelebihan, sarana dan fasilitas yang terdapat di DR Apartemen dapat mendukung pola gaya hidup responden dalam berinvestasi.

Melalui pendekatan aktivitas, dapat diketahui bahwa responden cenderung tidak memiliki rutinitas pekerjaan yang padat dan tidak terlalu peduli dengan lingkungan/interaksi sosial di dalam apartemen. Keputusan responden untuk memiliki unit DR Apartemen cenderung lebih memperhatikan keberadaan fasilitas dan sarana apartemen, karena keberadaan fasilitas dan sarana apartemen terutama fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym dapat menambah nilai sewa unit apartemen tersebut (nilai investasi).

Melalui pendekatan minat, dapat diketahui bahwa responden cenderung tidak menjadikan profesi/pekerjaan sebagai alasan untuk

memiliki apartemen. Dalam memilih apartemen, responden memperhatikan tingkat privasi dan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen.

Melalui pendekatan opini, dapat diketahui bahwa responden setuju apabila dikatakan mengikuti tren hunian apartemen namun tidak setuju jika DR Apartemen saat ini merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup responden saat ini. Ketertarikan responden terhadap DR Apartemen cenderung dikarenakan adanya peluang investasi yang bagus apabila berinvestasi apartemen.

3. Hasil tabulasi silang antara responden yang menghuni dengan responden yang tidak menghuni.

Melalui pendekatan aktivitas, dapat ditemui perbedaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni. Ditinjau dari rutinitas pekerjaan, responden yang menghuni apartemen cenderung memiliki rutinitas yang padat (antara pagi hingga sore) sedangkan responden yang tidak menghuni cenderung tidak memiliki rutinitas yang padat. Ditinjau dari kebutuhan interaksi sosial yang terbentuk di dalam apartemen, responden yang menghuni apartemen cenderung peduli dengan interaksi sosial yang terbentuk di DR Apartemen, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung tidak mpedulikan interaksi sosial di DR Apartemen. Ditinjau dari pemanfaatan fasilitas apartemen, responden yang menghuni apartemen cenderung untuk memanfaatkan fasilitas apartemen, sedangkan responden yang tidak menghuni cenderung tidak peduli dengan kelengkapan fasilitas dan layanan apartemen. Ditinjau dari belanja kebutuhan sehari-hari, responden yang menghuni apartemen dan yang tidak menghuni apartemen cenderung membutuhkan sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari. Ditinjau dari kebutuhan fasilitas kolam renang dan gym, responden yang menghuni apartemen dan yang tidak menghuni apartemen cenderung membutuhkan fasilitas kolam renang dan gym.

Melalui pendekatan minat, dapat ditemui kesamaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni.

Ditinjau dari lingkungan apartemen, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung menginginkan privasi yang tinggi di dalam apartemen. Ditinjau dari tuntutan pekerjaan/profesi, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung tidak dipengaruhi pekerjaan/profesinya dalam memilih apartemen. Ditinjau dari fasilitas yang ditawarkan, responden yang menghuni apartemen maupun responden yang tidak menghuni cenderung tidak mempermasalahkan fasilitas dan sarana yang ditawarkan di apartemen.

Melalui pendekatan opini, ditemui perbedaan dan kecenderungan gaya hidup responden yang menghuni DR Apartemen maupun responden pemilik unit DR Apartemen namun tidak menghuni.

Ditinjau dari sudut pandang pribadi, responden yang menghuni apartemen cenderung setuju berpendapat bahwa apartemen merupakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa apartemen tidak sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini. Ditinjau dari faktor sosial, responden yang menghuni apartemen cenderung tidak setuju jika apartemen merupakan tren hunian yang diikuti saat ini, berbeda dengan responden yang tidak menghuni cenderung berpendapat bahwa memiliki apartemen salah satunya dipengaruhi oleh tren hunian saat ini.

Hasil penelitian terkait dengan tujuan kedua yaitu untuk mengetahui hubungan gaya hidup masyarakat dengan pengambilan keputusan untuk tinggal di apartemen. penelitian ini melibatkan tiga apartemen, yaitu DR Apartemen, Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen. Hasil penelitian adalah sebagai berikut:

## 1. DR Apartemen

Apabila ditinjau dari pendekatan aktivitas, rutinitas responden yang padat memberikan pengaruh dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen. dalam menentukan lokasi, responden cenderung mencari apartemen yang jauh dari keramaian dan memiliki kemudahan aksesibilitas dari apartemen menuju ke tempat rutinitasnya. Dari segi pelayanan, pelayanan full-furniture menjadi sebuah kelebihan yang diminati responden dalam memutuskan untuk tinggal di DR apartemen. ketersediaan fasilitas belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas olahraga berupa kolam renang dan gym sangat berpengaruh terhadap keputusan responden untuk tinggal di DR Apartemen.

Apabila ditinjau dari pendekatan minat, kebutuhan privasi yang tinggi menjadi salah satu faktor yang cenderung dicari di dalam apartemen, sehingga hal ini mempengaruhi faktor lokasi, jenis pelayanan apartemen dan kenyamanan. Sedangkan kelebihan fasilitas dan sarana yang ditawarkan apartemen juga menjadi salah satu minat responden dalam memutuskan untuk menghuni apartemen, selain berpengaruh pada penentuan lokasi apartemen dan kenyamanan yang terbentuk, fasilitas dan sarana apartemen juga dapat menunjang faktor aktivitas dan kebutuhan privasi penghuni.

Apabila ditinjau dari pendekatan opini, menurut responden hunian DR Apartemen adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saat ini, sehingga mempengaruhi faktor lokasi, jenis pelayanan dan kenyamanan. Selain itu apartemen juga dipandang sebagai peluang investasi properti yang lebih baik dari perumahan, sehingga dalam memutuskan untuk tinggal di apartemen, responden juga cenderung memperhatikan lokasi apartemen terkait dengan kondisi lingkungan sekitar, tipe unit yang dipilih dan faktor kenyamanan apartemen terkait dengan okupansi penghuni yang tidak terlalu padat, fasilitas yang ditawarkan apartemen dan tingkat pemeliharaan apartemen. Hal ini juga berlaku dalam aspek keberlanjutan apartemen sebagai hunian untuk jangka panjang.

## 2. Puncak Kertajaya Apartemen

Apabila ditinjau dari pendekatan aktivitas, rutinitas olahraga di gym dipengaruhi oleh jumlah okupansi dalam suatu apartemen, hal ini menunjukkan bahwa dalam melakukan aktivitas olahraga responden cenderung merasa nyaman apabila kondisi apartemen tidak terlalu ramai. Dari hasil observasi di lapangan, terjadinya hubungan antara aktivitas olahraga ini dengan indikator kenyamanan adalah karena terbatasnya jumlah alat olahraga di dalam gym, sehingga apabila tingkat okupansi apartemen tinggi maka akan banyak penghuni yang memanfaatkan fasilitas gym yang memiliki peralatan yang terbatas.

Apabila ditinjau dari pendekatan minat, pengaruh faktor pekerjaan/profesi yang mempengaruhi responden untuk tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen berpengaruh dengan fasilitas layanan full service, dari hasil wawancara disimpulkan bahwa mendapatkan layanan full service di dalam apartemen memberikan nilai tambah (prestise) yang membuat responden tertarik untuk tinggal di apartemen.

Apabila ditinjau dari pendekatan opini, tinggal di Puncak Kertajaya Apartemen karena dipengaruhi jabatan/status perekonomian menuntut fasilitas layanan full service guna mencukupi kebutuhan hidup responden. Apartemen juga dianggap sebagai peluang investasi yang menjanjikan, sehingga berpengaruh dalam penentuan tipe unit apartemen yang diinginkan. Selain itu juga ada pengaruh desain bangunan dan interior Puncak Kertajaya Apartemen yang terkesan mewah dengan segmentasi apartemen bisnis, diminati oleh responden yang memang merupakan pekerja/pebisnis yang dari hasil observasi adalah kategori masyarakat kelas menengah keatas.

## 3. Gunawangsa Manyar Apartemen

Apabila ditinjau melalui pendekatan aktivitas, kecenderungan interaksi sosial yang terjadi di Gunanwangsa Manyar Apartemen salah satunya disebabkan karena adanya kesamaan status jabatan/tingkat perekonomian responden Gunanwangsa Manyar Apartemen. Jenis

pelayanan apartemen yang diminati responden yaitu full service dan full furniture berkaitan dengan ketersediaan fasilitas/sarana belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas olahraga berenang, sehingga jenis pelayanan yang ditawarkan di apartemen harus mencakup fasilitas dan sarana belanja kebutuhan sehari-hari dan fasilitas kolam renang.

Apabila ditinjau melalui pendekatan minat, kecenderungan responden untuk mendapatkan privasi yang tinggi harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas kedalam/keluar apartemen dan harus ditunjang dengan kemudahan aksesibilitas ke sarana dan fasilitas apartemen. Keputusan pemilihan apartemen karena pekerjaan/profesi menuntut jenis segmentasi apartemen yang sesuai dengan profesi/pekerjaannya (segmentasi apartemen bisnis) dan cenderung tertarik dengan jenis pelayanan full service dan full furniture. Pemilihan tipe unit apartemen berhubungan dengan fasilitas yang didapat, sebagai contoh untuk tipe unit 1 bedroom mendapat fasilitas lahan parkir untuk 1 kendaraan dan 1 free pass untuk ke fasilitas kolam renang dan gym.

Apabila ditinjau melalui pendekatan opini, kecenderungan responden memilih apartemen dianggap sesuai dengan kebutuhan hidup responden karena apartemen memiliki kemudahan mengakses fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan responden baik di dalam maupun diluar apartemen. Keputusan untuk tinggal di apartemen karena pengaruh jabatan/tingkat perekonomian mempengaruhi responden dalam memilih apartemen sebagai tren hunian dan berinvestasi apartemen.

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa gaya hidup memiliki pengaruh terhadap keputusan seseorang dalam menentukan apartemen yang sesuai dengan kebutuhannya. Dalam mengambil keputusan untuk tinggal di apartemen, gaya hidup yang cenderung berpengaruh adalah gaya hidup aktivitas responden. Aktivitas yang padat memicu perlunya kebutuhan privasi. Dengan privasi yang tinggi maka responden akan merasa aman untuk meninggalkan hunian dari pagi hingga malam dan dapat beristirahat tanpa ada gangguan dari lingkungan luar.

Aktivitas responden yang cenderung padat selain berdampak terhadap kebutuhan privasi juga berdampak ke faktor lainnya salah satunya seperti faktor lokasi yang dituntut untuk dapat diakses dengan mudah dan bebas hambatan dengan kondisi lingkungan yang tenang, ketersediaan sarana dan fasilitas penunjang kebutuhan sehari-hari, hingga sistem pemeliharaan apartemen yang praktis (pembayaran listrik, air, iuran dan kebersihan yang dikelola manajemen apartemen)

Secara garis besar gaya hidup dalam menentukan apartemen sendiri dapat dikelompokkan menjadi dua faktor dominan, yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah faktor-faktor yang didasari oleh kebutuhan seseorang yang paling mendesak tanpa menghiraukan tren atau isu yang berkembang di lingkungannya. Sebagai contoh dapat dilihat pada responden di DR Apartemen yang memilih apartemen dikarenakan kebutuhan hunian yang dapat menunjang aktivitas responden dan dapat memberikan fasilitas/layanan apartemen yang bermanfaat untuk menunjang kehidupannya sehari-hari. Sedangkan faktor eksternal adalah faktor-faktor yang didasari oleh tren, isu atau sudut pandang yang berkembang di masyarakat. Sebagai contoh dapat dilihat pada responden di Puncak Kertajaya Apartemen dan Gunawangsa Manyar Apartemen yang memilih apartemen dengan juga memperhatikan nilai lain (prestise) yang akan didapat dan juga adanya pengaruh jabatan/status perekonomian responden.

## **6.2 Saran**

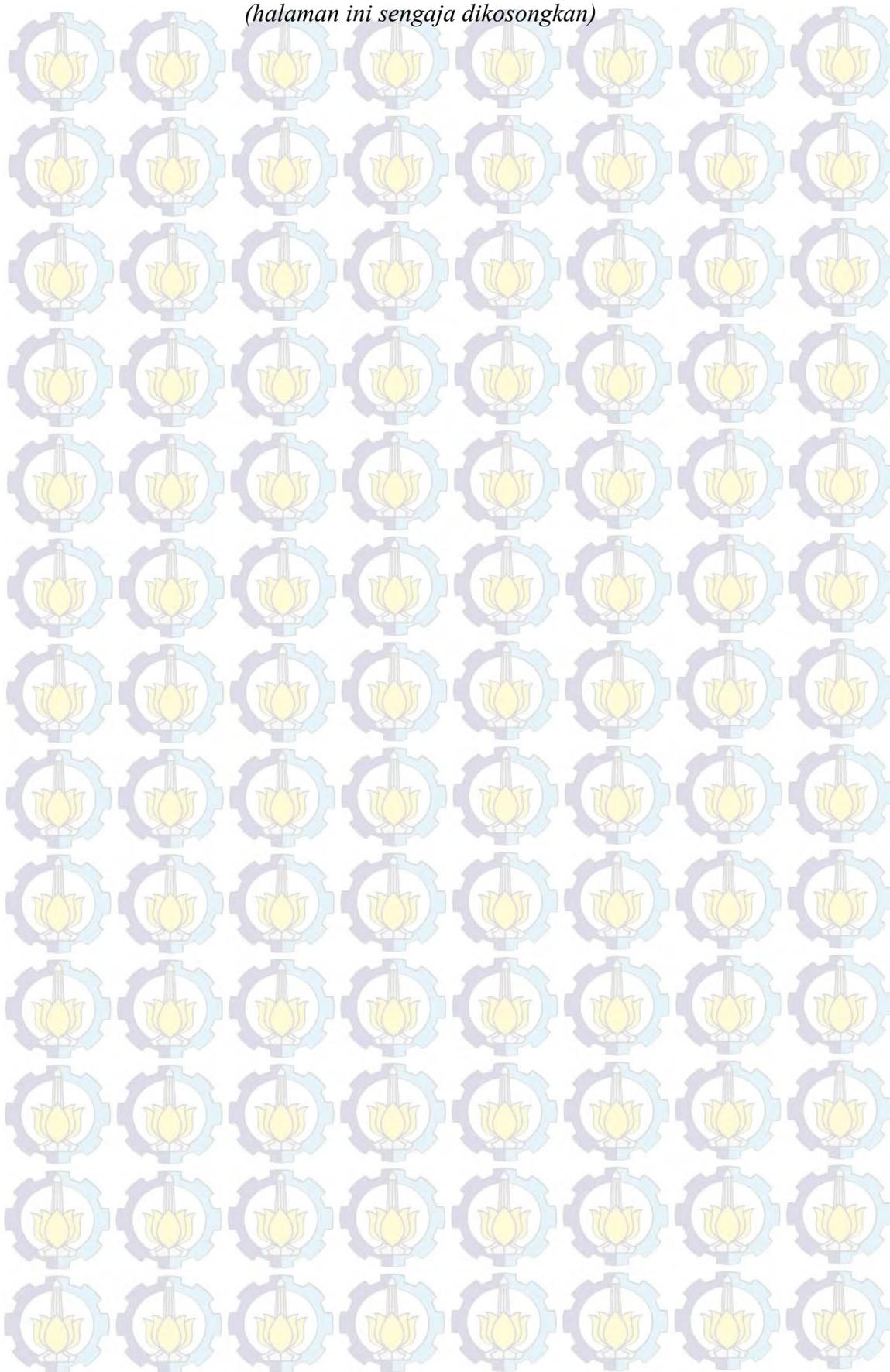
Untuk para pengembang yang kini tengah marak membangun apartemen khususnya apartemen kelas menengah di Surabaya, peneliti memberi saran sebagai berikut:

1. Memilih lokasi apartemen yang mudah di akses dari jalan utama karena gaya hidup masyarakat peminat apartemen saat ini cenderung memiliki aktivitas yang padat. Sehingga minat masyarakat terhadap apartemen cenderung memilih apartemen yang memiliki kemudahan akses ke tempat beraktivitas.
2. Memberikan tingkat privasi yang tinggi berupa keamanan lingkungan apartemen, keterbatasan akses kedalam apartemen dan ketersediaan sarana

dan fasilitas yang dikhususkan bagi penghuni apartemen. Hal ini disebabkan karena minat masyarakat memilih apartemen adalah untuk membatasi interaksi dengan lingkungan luar yang bertujuan untuk mendapatkan ketenangan dan kenyamanan.

3. Mengkategorikan segmentasi apartemen yang disesuaikan dengan lingkungan pembangunan apartemen dan memberikan layanan *full furniture* pada apartemen yang akan dibangun saat ini. Hal ini bertujuan untuk memberikan nilai tambah yang akan menarik peminat apartemen di Surabaya karena mayoritas peminat apartemen adalah orang-orang yang memiliki rutinitas yang beragam sehingga dengan mengkategorikan segmentasi yang akan dituju maka pengembang juga dengan mudah menyediakan fasilitas dan sarana yang paling dibutuhkan dari segmentasi tersebut. Sedangkan layanan apartemen full furniture saat ini sedang banyak diminati oleh konsumen karena dapat memberi kemudahan bagi penghuni apartemen agar tidak terlalu direpotkan dengan pengadaan furniture.

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*



## DAFTAR PUSTAKA

### LITERATUR

- Abdul Malik, Bharoto (2009), “*Gaya Eklektik Rumah Masyarakat Urban Ungkapan Gaya Hidup dalam Budaya Konsumerisme*”, *proceesing of 4th International Symposium of Nusantara Urban Research Institute (NURI) “Change + Heritage in Architecture + Urban Development”*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- ACT Planning & Land Authority (2005), *The Apartment Guidelines - for mixed-use and high density residential developments*, Australia, Canberra.
- Adisasmita, Raharjo (2010), *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta, Indonesia.
- Anastasia, Njo (2013), “*Peta Persepsi Konsumen Terhadap Atribut Rumah Tinggal di Surabaya*”, *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, Vol.15, no. 2, september 2013, Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Anggraeni, Nova Nadya (2010), *Perumusan Pola Lokasi Apartemen Menengah Atas di Surabaya*, Tugas Akhir, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Arifin, Mimi (2013), *Perubahan Ruang Hunian oleh Gaya Hidup dan Gender Komunitas Ammatoa Kajang Sulawesi Selatan*, Disertasi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Chiara, Joseph De (1984), *Time-Saver Standards for : Housing and Residential Development Second Edition*, McGraw-Hill, USA.
- Chiara, Joseph De and John Callender (1986), *Time-Saver Standards for : Building Types 2nd Edition*, McGraw-Hill, USA.
- Creswell, J.W. (2002), *Educational Research : Planning, Conducting, and Evaluating Quantitative and Qualitative Research*, New Jersey: Merrill Prentice Hall
- Harwantiyoko dan Katuuk, Neltje.F. (1997), *MKDU – Ilmu Sosial Dasar*, Seri Diktat Kuliah, Edisi Kedua, Gunadarma, Jakarta.

- Indratno, Imam dan Rahmat Irwinsyah (1998), "*Aplikasi Analisis Tabulasi Silang (Crosstab) dalam Perencanaan Wilayah dan Kota*", *Jurnal Perencanaan Wilayah Kota*, Vol.9, No.2, Mei 1998, Institut Teknologi Bandung, Bandung.
- Ismail, R.Nuzulina Ilmiaty (2003), *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan di Jakarta Selatan*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Junus, Elviana (2010), *Kajian "House as a Process" untuk Perumahan Perumnas Studi Kasus : Perumnas Poasia Permai*, Tesis, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Kartono, J. Lukito (2000), "*Studi Awal tentang Polemik Peran Wanita pada Desain Rumah Tinggal; dengan Pendekatan Genealogi*", *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur*, Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Kotler, Philips (2006), *Marketing Management-Twelfth Edition*, Pearson Education Inc., Upper Saddle River, New Jersey, U.S.A.
- Kunto, Yohanes Sondang dan Peter Remy Pasla (2006), "*Segmentasi Gaya Hidup pada Mahasiswa Program Studi Pemasaran Universitas Kristen Petra*", *Jurnal Managemen Pemasaran*, Volume 1, No. 1, April 2006, Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Lisa, W. (2011), *Teori Abraham Maslow : Teori Hirarki Kebutuhan*, Bahan Kuliah yang dipublikasikan : <http://goo.gl/egmqs>, Universitas Gunardama, Depok.
- Listyorini, Sari (2012), "*Analisis Faktor-Faktor Gaya Hidup dan Pengaruhnya terhadap Pembelian Rumah Sehat Sederhana (Studi pada Pelanggan Perumahan Puri Dinar Mas PT. Ajisaka di Semarang)*", *Jurnal Administrasi Bisnis*, Volume 1, No. 1, September 2012, Universitas Diponeoro, Semarang.
- Mardiani, Stella dan Antony Sihombing (2007), "*City Walk dalam Gaya Hidup Perkotaan : Tinjauan Terhadap Pusat Perbelanjaan Kota*", *Jurnal Ilmiah Arsitektur*, Volume 4, No. 2, Juli 2007, Universitas Pelita Harapan, Tangerang

Maslow, A. H. (1973), *On Dominance, Self-Esteem, and Self-Actualization*, Maurice Bassett.

Musianto, Lukas S. (2002), “Perbedaan Pendekatan Kuantitatif dengan Pendekatan Kualitatif dalam Metode Penelitian”, *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, Vol 4, No. 2, September 2002, Universitas Kristen Petra, Surabaya.

Nazir, Moh. (2011), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor, Indonesia

Noviandisti, Agria Tri (2012), *Perencanaan dan Perancangan Segreen Apartment*, Skripsi, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung.

Ong, Maise M. W. (2011), *Analisa Faktor Budaya, Sosial, Kepribadian, dan Psikologi dalam memutuskan memilih Banquet dan Function di The Empire Palace, Surabaya*, Skripsi, Universitas Kristen Petra, Surabaya.

Rapoport, Amos (1977), *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design*, Pergamon Press Inc., Maxwell House, Fairview Park, Elmsford, New York 10523, U.S.A.

Rapoport, Amos (2005), *Culture Architecture, and Design*, Lock Science Publishing Company, Inc, Chicago, U.S.A.

Setiawan, Ngurah (2007), *Penentuan Ukuran Sampel Memakai Rumus Slovin dan Tabel Krejcie-Morgan: Telaah Konsep dan Aplikasinya*, dalam Diskusi Ilmiah Jurusan Sosial, Universitas Padjadjaran, Bandung.

Sugiarto, Dergibson Siagian, Lasmono Tri Sunaryanto, Deny S. Oetomo (2003), *Teknik Sampling*, Gramedia, Jakarta, Indonesia.

Sugiyono (2009), *Metode Penelitian Administrasi*, CV Alfabeta, Bandung.

Suryani, Tatik (2013), *Perilaku Konsumen di Era Internet Implikasinya pada Strategi Pemasaran*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Susanto, Angga Sandy (2013), “Membuat Segmentasi Berdasarkan Life Style (Gaya Hidup)”, *Jurnal JIBEKA*, Volume 7, No. 2, Agustus 2013, Lembaga Penelitian, Pengembangan, dan Pengabdian Masyarakat LP3M STMIK – STIE ASIA, Malang.

Yuswohady (2012), *Consumer 3000: Revolusi Konsumen Kelas Menengah Indonesia*, Gramedia, Jakarta, Indonesia

## SITUS

kabarbisnis.com (Sabtu, 04 April 2009), *Okupansi apartemen Surabaya 2009 di bawah 50%*, <http://is.gd/JcUtV8>

kontan.co.id (Kamis, 01 Maret 2012), *Berita Industri, Properti, Tren gaya hidup bergeser, hunian apartemen jadi primadona*, <http://goo.gl/BzzP1>

surabaya.go.id (Jum'at, 8 Juni 2012), *visi dan misi kota Surabaya*, <http://www.surabaya.go.id/profilpemerintah/index.php?id=1>

surabaya.go.id (Selasa, 17 Juli 2012), *DPRD Sahkan Dua Raperda*, <http://www.surabaya.go.id/berita/detail.php?id=8501>

surabayapost.co.id (Senin, 17 Oktober 2011), *Hunian Eksklusif Semakin Diminati*, <http://goo.gl/r16bd>

Surabaya Post (Rabu, 18 September 1996), *Pasar Apartemen Surabaya Sedang Tidur, Surabaya, Indonesia*.

id.wikipedia.org (2 Februari 2012), *Apartemen*, <http://goo.gl/lZj2v>

properti.kompas.com (Selasa, 7 Januari 2014), *Ledakan Properti di Surabaya Terjadi Tiga Tahun Lagi!*, <http://goo.gl/tzO8Bs>

propertybusinessacademy.com (Kamis, 13 Maret 2014), *Pembangunan Apartemen di Surabaya Meningkat*, <http://goo.gl/ChS2II>

## UNDANG-UNDANG

Anonim, UURS No.16 Tahun 1985 tentang *Rumah Susun*.

# KUESIONER PENELITIAN

No : \_\_\_\_\_ Lokasi : \_\_\_\_\_

(kolom ini diisi oleh peneliti)

Kuesioner ini dibuat sebagai **Bahan Penelitian S2 Teknik Arsitektur ITS** mengenai hubungan gaya hidup masyarakat dalam mengambil keputusan untuk membeli/tinggal di apartemen. Data yang anda berikan bersifat rahasia dan hanya digunakan sebagai bahan penelitian ini. Partisipasi dalam kuesioner ini bersifat sukarela dan atas ketersediaannya mengisi kuesioner ini saya mengucapkan terima kasih.

Hormat saya,  
Briantito Adiwena  
NRP. 3211201009  
email : [briantito.adiwena11@mhs.arch.its.ac.id](mailto:briantito.adiwena11@mhs.arch.its.ac.id)

Nama		
No. Tlp (bagi yang bersedia diwawancara)		
Jenis Kelamin	<input type="checkbox"/> Pria	<input type="checkbox"/> Wanita
Usia	<input type="checkbox"/> 25 Tahun kebawah <input type="checkbox"/> 26 - 35 Tahun	<input type="checkbox"/> 36 - 45 Tahun <input type="checkbox"/> 46 - 65 Tahun
Pendidikan terakhir	<input type="checkbox"/> SMA/Sederajat <input type="checkbox"/> Diploma	<input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> S2/S3
Status	<input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Duda / Janda	
Pekerjaan	<input type="checkbox"/> Mahasiswa/Pelajar <input type="checkbox"/> PNS	<input type="checkbox"/> Swasta <input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan):
Apartemen sebagai hunian utama saat ini	<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak
Status kepemilikan unit apartemen saat ini	<input type="checkbox"/> Sewa	<input type="checkbox"/> Milik Pribadi
Tipe unit apartemen saat ini	<input type="checkbox"/> 1 Bedroom <input type="checkbox"/> 2 Bedroom	<input type="checkbox"/> 3 Bedroom <input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan):
Memiliki unit apartemen lebih dari satu	<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak
Masih memiliki rumah (landed house)	<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak

## PETUNJUK UMUM

Berilah tanda silang (X) atau cek (√) pada salah satu pilihan jawaban dari pernyataan yang diberikan. **Tidak ada jawaban benar ataupun salah.** Beberapa pernyataan tampak memiliki arti yang hampir sama, hal ini tidak perlu anda hiraukan. Anda cukup menjawab langsung sesuai apa yang pertama kali muncul di pikiran anda.

## KETERANGAN JAWABAN

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1 | : Sangat Tidak Setuju |
| 2 | : Tidak Setuju        |
| 3 | : Kurang Setuju       |
| 4 | : Setuju              |
| 5 | : Sangat Setuju       |

## SOAL

Setujukah bahwa pernyataan berikut ini berpengaruh kepada anda dalam memutuskan untuk membeli/tinggal di apartemen saat ini?

### 1. Faktor Pemilihan Apartemen Bagian I

No	Pernyataan	Pilihan Jawaban				
		1	2	3	4	5
1	Aktifitas pekerjaan saya dimulai dari pagi hingga sore hari					
2	Berinteraksi dengan penghuni lain pada waktu-waktu tertentu					
3	Memanfaatkan fasilitas dan sarana apartemen pada waktu-waktu tertentu					
4	Sarana pemenuh kebutuhan sehari-hari harus mudah dijangkau/dicapai					
5	Sarana kolam renang harus tersedia di dalam/sekitar apartemen					
6	Sarana gym harus tersedia di dalam/sekitar apartemen					
7	Lingkungan apartemen dengan privasi yang tinggi sesuai dengan kebutuhan saya					
8	Saya memilih tinggal di apartemen karena tuntutan pekerjaan/profesi saya					
9	Fasilitas & sarana apartemen saat ini sudah mencukupi kebutuhan saya					
10	Saat ini apartemen adalah hunian yang sesuai dengan kebutuhan hidup saya					
11	Saat ini memiliki/tinggal di apartemen adalah sebuah tren yang saya ikuti					
12	Apartemen merupakan investasi yang lebih baik daripada hunian perumahan					
13	Desain bangunan & interior mempengaruhi saya dalam memilih apartemen					
14	Apartemen sebagai aset/hunian untuk 10 tahun kedepan					

### 2. Faktor Pemilihan Apartemen Bagian II

No	Pernyataan	Pilihan Jawaban				
		1	2	3	4	5
1	Tinggal/memiliki apartemen karena pengaruh dari jabatan/status ekonomi saya					
2	Lingkungan apartemen yang jauh dari keramaian					
3	Tipe unit apartemen saat ini sesuai dengan kebutuhan/keinginan saya					
4	Kemudahan aksesibilitas dari apartemen menuju tempat aktivitas rutin (kantor, sekolah, pusat perbelanjaan, dll)					
5	Memilih apartemen dengan fasilitas layanan service (laundry, catering, kebersihan, dll)					
6	Memilih apartemen dengan fasilitas full furniture					
7	Memilih apartemen dengan fasilitas layanan service dan full furniture					
8	Cenderung memilih bangunan apartemen dengan satu tower/gedung					
9	Kemudahan akses menuju sarana/fasilitas diluar apartemen (mall, supermarket, tempat hiburan, dll)					
10	Memilih tipe unit apartemen berdasarkan kebutuhan kamar (1 bedroom, 2 bedroom, 3 bedroom, dll)					
11	Memilih apartemen berdasarkan segmentasi apartemen yang ditawarkan (untuk keluarga, untuk pelajar, untuk eksekutif muda, dll)					
12	Memilih apartemen dengan pertimbangan jumlah iuran bulanan dan perawatan /pemeliharaan gedung apartemen					

Kritik dan saran untuk pengembang/pengelola apartemen (*diisi jika ada*)

---

---

---

*Sekian dan Terima Kasih atas Partisipasi Anda*





## BIODATA PENULIS



Penulis bernama lengkap Briantito Adiwena, lahir di kota Surabaya, Senin 4 Januari 1988. Penulis merupakan anak pertama dari 2 bersaudara, putra dari Ir. Riyanto, M.T. dan Tintrim Handajani, S.H., M.Kn. Setelah menempuh pendidikan di SMA Negeri 10 Surabaya, penulis melanjutkan studinya ke program sarjana dengan menempuh pendidikan S1 program studi Desain Interior jurusan Desain Produk Industri di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya. Pada tahun 2010 penulis menyelesaikan studinya dan kemudian pada tahun 2011 penulis melanjutkan studinya dengan mengambil program pendidikan S2 alur Perumahan dan Permukiman jurusan Arsitektur di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.