

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan hasil identifikasi dan hasil dari analisis yang telah dilakukan terhadap indikator hunian. Indikator tersebut diantaranya yaitu kegunaan lahan, lokasi hunian, aksesibilitas, harga dan biaya hunian hingga sarana-prasarana hunian, yang mana sebagai faktor-faktor penarik yang memotivasi penghuni dalam bertempat tinggal. Maka penelitian mengenai “Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City” ini menghasilkan kesimpulan, rekomendasi dan temuan penelitian yang akan dijelaskan pada bab ini.

5.1 Kesimpulan

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

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

dalam beraktifitas. Kondisi tersebut merupakan daya tarik utama dari suatu hunian perkotaan khususnya apartemen seperti yang diketahui dari hasil kuesioner pada penghuni.

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

Sedangkan jika dilihat dari motif penghuni dengan karakter dasar penghuni yaitu masyarakat perkotaan menginginkan hunian yang dapat memenuhi kebutuhan fisik, rasa aman hingga nilai prestise. Dimana mayoritas penghuni Kalibata City yaitu merupakan golongan menengah ke atas yang menunjukkan bahwa daya tarik emosional dilihat dari motif penghuni yang didasarkan pada pengakuan dan nilai prestige hunian. Bertempat tinggal di suatu apartemen dirasa memiliki nilai prestige yang lebih tinggi dibandingkan dengan bertempat tinggal pada hunian tapak ataupun hunian vertikal dengan label rumah susun di perkotaan. Kemudian hal ketiga yaitu minat yang dilihat dari unsur maupun karakteristik objek yang dapat menciptakan respon positif dari konsumen. Dimana minat sangat bergantung pada gaya hidup masing-masing individu. Gaya hidup masyarakat perkotaan yang individualis dan sangat memprioritaskan karir, membuat penghuni memerlukan hunian yang lengkap. Dimana dalam memenuhi kebutuhan hidupnya penghuni tidak perlu keluar dari kompleks hunian. Selain itu, lokasi yang berdekatan dengan fasilitas pelayanan umum perkotaan juga mempengaruhi minat penghuni dalam bertempat tinggal. Sehingga penghuni tidak perlu melalui jarak tempuh yang jauh dalam memenuhi kebutuhannya. Sehingga setelah mengetahui daya tarik utama bertempat tinggal pada suatu aset properti. Diharapkan dapat mempermudah dalam pengelolaan atau manajemen suatu aset properti khususnya dalam melihat properti sebagai kebutuhan masyarakat perkotaan yang dapat menghasilkan nilai ekonomi maksimal.

5.2 Rekomendasi

Penelitian ini terkait dengan pemenuhan hunian perkotaan, khususnya pada hunian vertikal yang dapat menarik penghuni untuk bertempat tinggal dengan melihat indikator huniannya. Berdasarkan kesimpulan di atas, dihasilkan suatu rekomendasi yang dapat dipertimbangkan, antara lain:

- Sebagaimana hasil penelitian ini, lokasi yang strategis dan aksesibilitas yang mudah sangat perlu dipertimbangkan dalam pembangunan hunian vertikal. Sehingga penghuni, yang merupakan masyarakat perkotaan dapat memanfaatkan waktu perjalanan menuju pusat aktifitas dengan baik. Maka dari itu dalam pemenuhan aspek lokasi juga harus turut mempertimbangkan karakteristik penghuninya, khususnya ekonomi.
- Pengembangan hunian apartemen harus didukung dengan penyediaan fasilitas umum perkotaan agar penghuni dapat dengan mudah memenuhi kebutuhan mereka. Selain itu, hunian perlu didukung pula oleh kelengkapan dan penyediaan sarana dan prasarana penunjang yang ada pada kompleks apartemen. Diharapkan, pengembangan kawasan hunian vertikal yang didukung dengan fasilitas umum perkotaan maupun kelengkapan dan penyediaan sarana dan prasarana penunjang akan meningkatkan tingkat kehidupan penghuni.