

KECENDERUNGAN MASYARAKAT DALAM MEMILIH APARTEMEN DI KOTA TANGERANG DENGAN METODE FUZZY ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (F – AHP)

Athaya Salsabila¹⁾, Setiono²⁾, Sugiyarto³⁾

¹⁾ Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret, Jl. Ir. Sutami 36 A Surakarta

^{2),3)} Pengajar Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret, Jl. Ir. Sutami 36 A Surakarta
Email: salsabilaathaya78@gmail.com

Abstract

The need for residence is very important thing for society in the development of the modern world and today's globalization. This causes the demand for community needs in the property sector to increase. However, the level of community desire is not proportional to the area of land available and also results in high land prices. Therefore, vertical housing such as apartments is an attractive option for the public. This is an attraction for developers to compete in building apartments with affordable housing and adequate facilities. For this reason, it is necessary to carry out research related to people's tendencies or people's tastes in choosing apartments that suit people's needs. The purpose of this research is to find out what factors have the most influence the community in choosing an apartment. The method used in this research is the Fuzzy Analytical Hierarchy Process (F-AHP) method by filling out questionnaires by the community. The program used is the Microsoft Excel 2010 software program. The results of the data processing that have been carried out, the factor that has the most weight and is the factor that most influences the community in choosing an apartment is the legality factor.

Keyword : Apartment selection, Fuzzy Analytical Hierarchy Process Method (F-AHP), people tendency's

Abstrak

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan suatu hal yang sangat penting bagi masyarakat pada perkembangan dunia modern dan globalisasi saat ini. Hal ini menyebabkan permintaan kebutuhan masyarakat di bidang properti semakin meningkat. Namun tingkat keinginan masyarakat tidak sebanding dengan luas lahan yang tersedia dan juga mengakibatkan tingginya harga lahan. Oleh sebab itu, hunian vertikal seperti apartemen adalah pilihan yang menarik bagi masyarakat. Hal ini menjadi daya tarik developer untuk berlomba-lomba mendirikan apartemen dengan hunian yang terjangkau dan fasilitas yang memadai. Maka dari itu, perlunya melakukan penelitian terkait kecenderungan masyarakat dalam pememilihan apartemen yang selaras dengan kebutuhan masyarakat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mencari faktor apa saja yang paling berpengaruh pada masyarakat dalam memilih sebuah apartemen. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode Fuzzy Analytical Hierarchy Process (F-AHP) dengan pengisian kuisioner oleh masyarakat. Serta program yang digunakan adalah program *software Microsoft Excel 2010*. Hasil dari pengolahan data yang telah dilakukan, faktor yang memiliki bobot paling besar dan juga merupakan faktor yang paling berpengaruh pada masyarakat dalam pemilihan apartemen adalah faktor legalitas.

Kata Kunci : Kecenderungan masyarakat, Metode Fuzzy Analytical Hierarchy Process (F-AHP), pemilihan apartemen

PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia terdiri atas kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan yang paling mendasar dan harus segera dipenuhi adalah kebutuhan primer agar terciptanya kehidupan yang layak bagi seorang individu. Yang dimaksud dengan kebutuhan primer yaitu terdiri dari kebutuhan akan sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (tempat tinggal). Hunian atau tempat tinggal merupakan salah satu hal yang harus terpenuhi oleh manusia yang berfungsi sebagai tempat untuk menetap dan wadah aktivitas interaksi manusia.

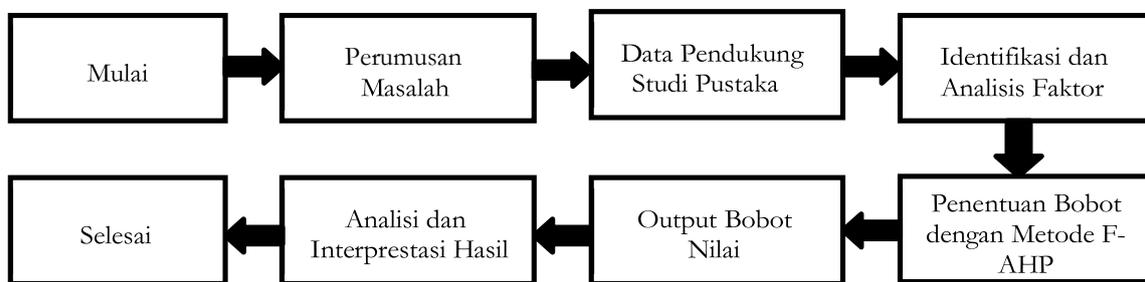
Dalam setiap kegiatan pembangunan, hal yang harus dipertimbangkan dengan tepat adalah pemilihan lokasi dan pemanfaatan lahan yang dibangun, agar pembangunan berlangsung secara produktif dan efisien. Hunian vertikal seperti apartemen memiliki keunggulan yang lebih dibandingkan dengan rumah. Keunggulan tersebut yaitu memiliki harga yang beragam, konsep yang bervariasi, rendahnya biaya perawatan, lokasi yang strategis, dan tingginya tingkat keamanan. Sehingga masyarakat lebih tertarik memilih apartemen dibandingkan dengan rumah. Hal ini menyebabkan *developer* berlomba-lomba untuk mendirikan apartemen dengan hunian yang terjangkau dan fasilitas yang memadai dibandingkan dengan rumah.

Kecenderungan atau selera adalah salah satu yang mempengaruhi hal pembangunan apartemen di suatu kota. Kota Tangerang merupakan salah satu kota yang berada di Provinsi Banten. Kota ini merupakan wilayah dengan pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang cukup tinggi sehingga menjadi lokasi kota yang sangat strategis untuk di huni. Hal ini yang menjadikan sejumlah lokasi di Tangerang sudah sejak lama menjadi daya tarik *developer* besar

untuk membangun sarana hunian seperti apartemen sesuai kebutuhan sehingga menarik orang untuk membeli hunian di Tangerang. Untuk tercapainya tujuan dan sebagai salah satu dasar kebijakan tersebut, pentingnya untuk melihat minat masyarakat dalam memilih hunian yang diinginkan. Sehingga berbagai macam alternatif yang ditawarkan oleh para developer dari mulai harga, aksesibilitas yang strategis, dan juga fasilitas yang tersedia dapat membuat perencanaan pembangunan dengan cara mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan tersebut. Berhasil atau tidaknya sebuah bisnis properti apartemen ini, ditentukan oleh konsumen itu sendiri. Oleh karena itu, pengembang perlu mengetahui perilaku konsumen dalam memilih sebuah apartemen.

METODE PENELITIAN

Metode pada penelitian ini adalah menggunakan metode *Fuzzy Analytical Hierarchy Process* (F-AHP) dan metode deskripsi kualitatif untuk memperjelas kecenderungan atau keinginan masyarakat dalam memilih tempat tinggal atau apartemen dan juga untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang paling mempengaruhi masyarakat dalam memilih apartemen. Data yang akan dipakai yaitu data primer yang berarti data observasi dan angket/kuesioner dan data sekunder yaitu data yang berasal dari majalah, publikasi di internet, dan brosur-brosur yang diperoleh dari instansi terkait. Adapun tahapan pada penelitian ini dapat diketahui pada Gambar 2 berikut.



Gambar 2. Alur penelitian

Apartemen adalah rumah petak bertingkat atau hunian vertikal yang memuat beberapa kelompok hunian. Tujuan dibangun adalah untuk menghindari permasalahan padatnya tingkat hunian yang dan juga lahan yang terbatas dengan harga yang terjangkau sesuai sasaran konsumen bagi setiap apartemen. (Endy Marlina, Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Yogyakarta, 2008).

Tujuan Pembangunan Apartemen

Menurut Arie S. Hutagalung, tujuan pembangunan-pembangunan apartemen adalah sebagai berikut :

1. Membuat sumber daya tanah perkotaan semakin optimal.
2. Menjadikan kawasan tinggal yang asri, selaras, dan seimbang.
3. Peremajaan daerah yang tercemar dan kumuh.
4. Memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang sesuai di dalam lingkungan yang sehat
5. Mendorong kawasan tinggal yang padat penduduk.

Teori Lokasi Tempat Tinggal

Teori ini dicetuskan oleh beberapa pakar, seperti pakar perencanaan, ekonomi, dan sebagainya. Penulis juga mengambil beberapa jurnal dan penelitian terdahulu sehingga didapat beberapa teori :

1. Amos Rapoport, menyimpulkan bahwa kualitas lingkungan mencerminkan hidup manusia yang memiliki komponen seperti lokasi, fisik, psikologis, sosial dan ekonomi.
2. Drabkin, menyimpulkan bahwa beberapa faktor yang berpengaruh dalam pemilihan tempat tinggal yaitu aksesibilitas, lingkungan, peluang kerja, dan tingkat pelayanan.
3. Goodal, menyimpulkan bahwa beberapa pertimbangan yang dilakukan suatu keluarga dalam memilih tempat tinggal yaitu suasana kehidupan di lingkungan, keadaan fisik rumah, kelengkapan fasilitas, nilai prestisius, harga rumah, dan pendapatan keluarga.
4. Bourne, menyimpulkan bahwa beberapa pertimbangan pemilihan lokasi apartemen yaitu aksesibilitas ke pusat kota, lingkungan fisik dan sosial, harga lahan, dan fasilitas layanan kota.
5. Rabinowitz dalam Catanese, menyimpulkan bahwa beberapa kriteria dalam pemilihan suatu hunian adalah hukum dan lingkungan, utilitas, faktor teknis, aksesibilitas, estetika dan masyarakat, pelayanan kota, dan biaya.

6. Yance ongo dkk, menyimpulkan bahwa faktor yang berpengaruh dalam membeli apartemen yaitu produk, harga, lokasi, fasilitas, dan promosi.

Analytical Hierarchy Process (AHP)

Menurut Saaty dan Vargas (1994), AHP merupakan dasar dalam pengambilan keputusan yang dirancang untuk mengatasi penentuan keputusan yang dominan dari beberapa pilihan alternatif yang akan dipertimbangkan dengan beberapa kriteria. Dengan cara melakukan evaluasi nilai perbandingan berpasangan sederhana yang nantinya akan dikembangkan ke seluruh prioritas yang bertujuan untuk menentukan bobot nilai dari setiap alternatif sehingga didapatkan hasil peringkat/hierarki dari seluruh alternatif yang ada. Penggunaan metode AHP ini juga mampu meningkatkan konsistensi dari alternatif yang ada.

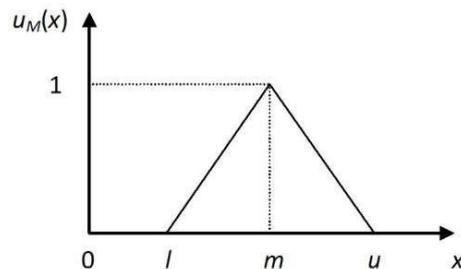
Adapun beberapa tahapan yang dilakukan sebelum melaksanakan analisis pada metode AHP (Saaty, 2001) dalam Mardhikawarih (2012) adalah:

1. Menetapkan tujuan dari keseluruhan *Analytical Hierarchy Process*.
2. Menetapkan faktor-faktor yang paling dominan dalam mengambil keputusan.
3. Menetapkan kriteria sebagai pertimbangan untuk sampai ke tujuan.
4. Menetapkan subkriteria.
5. Menetapkan pilihan alternatif.

Fuzzy Analytical Hierarchy Process (F-AHP)

Analytical Hierarchy Process adalah metode peringkat atau pemberian ranking. *Fuzzy-Analytical Hierarchy Process* merupakan penggabungan dari *Analytical Hierarchy Process* dengan metode pendekatan bilangan *fuzzy*. F-AHP sebagai penguat dan menutupi kekurangan AHP, dimana kriteria yang lebih banyak mempunyai sifat subyektif.

Pembilangan yang tidak pasti dijelaskan dengan urutan skala. Untuk penentuan kelompok keanggotaan F-AHP, maka digunakan aturan fungsi dalam bentuk bilangan *fuzzy* segitiga Bilangan TFN atau *Triangular Fuzzy Number* adalah konsep himpunan *fuzzy* untuk mengukur nilai subjektif manusia dalam linguistik. Hakikat dari F-AHP adalah pada perbandingan berpasangan yang di presentasikan menggunakan skala rasio yang berkaitan dengan skala *fuzzy*. Fungsi keanggotaan segitiga pada metode F-AHP dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Fungsi keanggotaan segitiga
 Sumber: Chang, 1996

Simbol dari TFN yaitu $M = (l, m, u)$, dimana $l \leq m \leq u$ dan l adalah nilai terkecil, m adalah nilai tengah, u adalah nilai tertinggi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

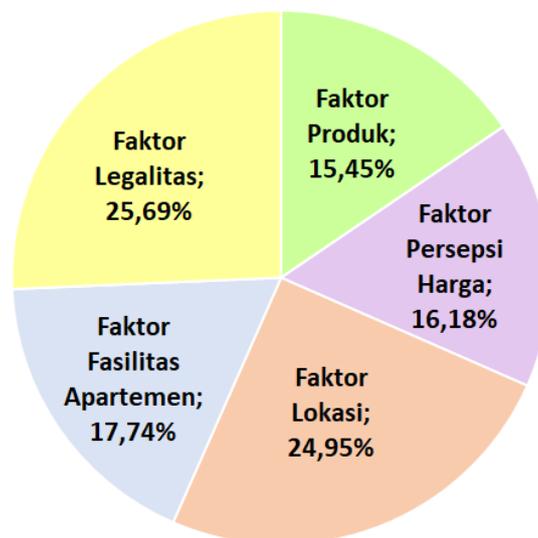
Berdasarkan penelitian dengan melakukan perbandingan antara pembobotan nilai faktor dan subfaktor pemilihan apartemen di Kota Tangerang, diperoleh data dalam persentase yang tertera pada Tabel 1.

Tabel 1. Pembobotan akhir hasil perhitungan

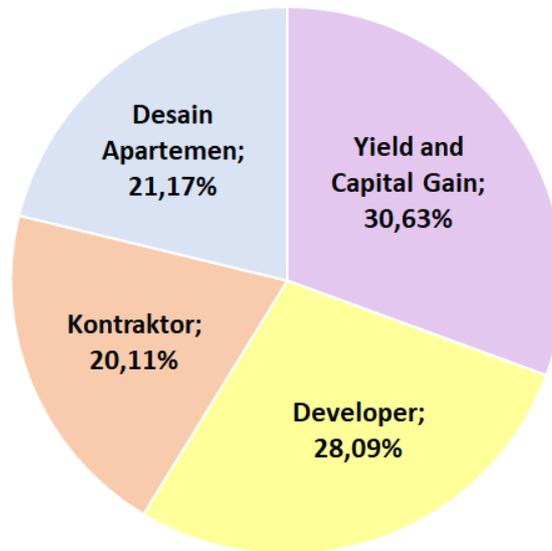
Faktor Pemilihan Apartemen	Bobot	
1. FAKTOR PRODUK		
1. <i>Yield and Capital Gain</i>	30,63%	15,45%
2. <i>Developer</i>	28,09%	

Faktor Pemilihan Apartemen	Bobot	
3. Kontraktor	20,11%	
4. Desain Apartemen	21,17%	
2. FAKTOR PERSEPSI HARGA		
1. Harga	23,84%	16,18%
2. Uang Muka (DP)	38,35%	
3. Angsuran	37,82%	
3. FAKTOR LOKASI		
1. Terjangkau Transportasi Umum	30,44%	24,95%
2. Dekat CBD	34,72%	
3. Dekat Fasilitas Sosial	34,84%	
4. FAKTOR FASILITAS APARTEMEN		
1. Fasilitas Penunjang	26,25%	
2. Sarana Utilitas	32,86%	17,74%
3. <i>Access Card</i>	17,92%	
4. Lahan Parkir	22,97%	
5. FAKTOR LEGALITAS		
1. Sertifikat Lahan (HGB Murni/HPL)	51,84%	25,69%
2. Sertifikat Kepemilikan Unit	48,16%	

Berdasarkan hasil penelitian yang ditampilkan pada Tabel 1, faktor utama yang memiliki bobot nilai terbesar adalah faktor legalitas dengan persentase sebesar 25,69%. Secara garis besar, dapat digambarkan dengan grafik pada Gambar 3.

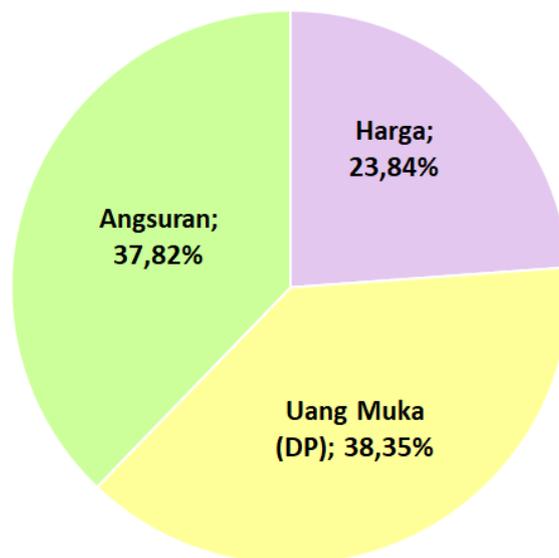


Gambar 3. Bobot nilai faktor utama



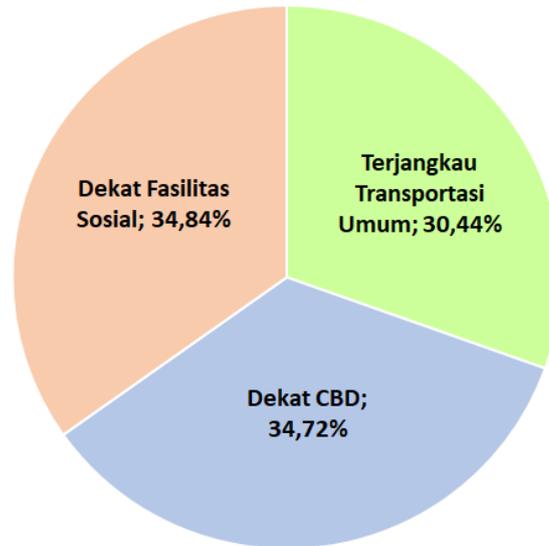
Gambar 4. Bobot nilai faktor persepsi produk

Dari hasil grafik berdasarkan Gambar 4 di atas, pada faktor persepsi produk didapatkan subfaktor dengan bobot nilai terbesar yaitu subfaktor *Yield and Capital Gain* yang berarti potensi untuk disewakan dan kenaikan harga yang memiliki bobot sebesar 30,63%. Dari hasil tersebut, subfaktor *Yield and Capital Gain* memiliki pengaruh terbesar terhadap faktor persepsi produk yang dipertimbangkan masyarakat dalam memilih memilih sebuah apartemen.



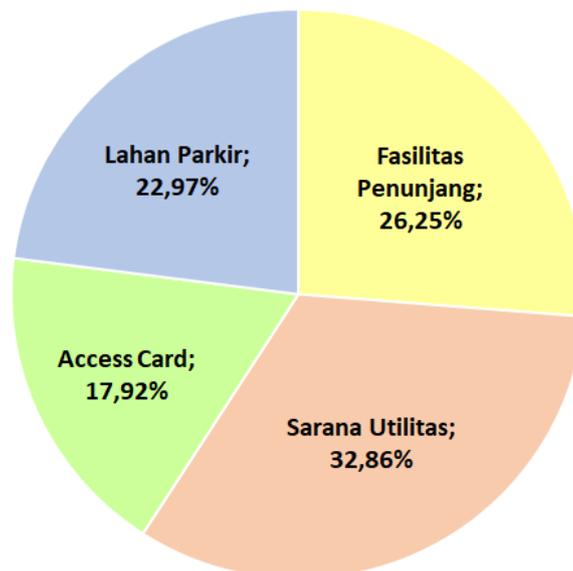
Gambar 5. Bobot nilai faktor harga

Dari hasil grafik berdasarkan Gambar 5 di atas, pada faktor harga didapatkan subfaktor dengan bobot nilai terbesar yaitu uang muka (DP) sebesar 38,35%. Dari hasil tersebut, subfaktor uang muka (DP) yang memadai memiliki pengaruh terbesar terhadap faktor harga yang dipertimbangkan masyarakat dalam memilih sebuah apartemen.



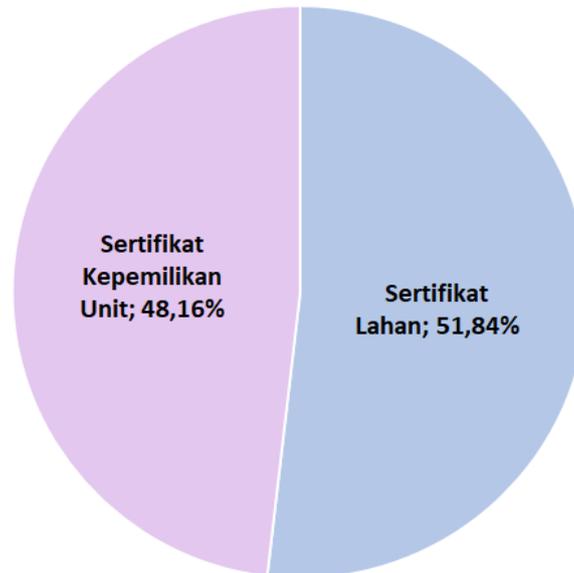
Gambar 6. Bobot nilai faktor lokasi

Dari hasil grafik berdasarkan Gambar 6 di atas, pada faktor lokasi didapatkan subfaktor dengan bobot nilai terbesar yaitu subfaktor dekat dengan fasilitas sosial sebesar 34,84%. Dari hasil tersebut, subfaktor dekat dengan fasilitas sosial memiliki pengaruh terbesar terhadap faktor lokasi yang dipertimbangkan masyarakat dalam memilih sebuah apartemen.



Gambar 7. Bobot nilai faktor fasilitas apartemen

Dari hasil grafik berdasarkan Gambar 7 di atas, pada faktor fasilitas apartemen didapatkan subfaktor dengan bobot nilai terbesar yaitu subfaktor sarana utilitas sebesar 32,86%. Dari hasil tersebut, subfaktor sarana utilitas memiliki pengaruh terbesar terhadap faktor fasilitas apartemen yang dipertimbangkan masyarakat dalam memilih sebuah apartemen.



Gambar 8. Bobot nilai faktor legalitas

Dari hasil grafik berdasarkan Gambar 8 di atas, pada faktor legalitas didapatkan subfaktor sertifikat lahan (HGB Murni/HPL) memiliki nilai yang lebih besar daripada subfaktor sertifikat kepemilikan unit. Subfaktor sertifikat lahan (HGB Murni/HPL) sebesar 51,84%. dan subfaktor sertifikat kepemilikan unit sebesar 48,16%. Dari hasil tersebut, subfaktor sertifikat lahan (HGB Murni/HPL) memiliki pengaruh lebih besar terhadap faktor legalitas yang dibandingkan subfaktor sertifikat kepemilikan unit yang dipertimbangkan masyarakat dalam memilih sebuah apartemen.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil perhitungan kuisioner dengan menghitung semua persentase faktor utama, faktor terbesar yang mempengaruhi masyarakat dalam pemilihan apartemen di Kota Tangerang adalah faktor legalitas yaitu subfaktor sertifikat lahan (HGB Murni/HPL) yang memiliki nilai bobot lebih besar daripada subfaktor kepemilikan unit. Hal ini menunjukkan bahwa, sertifikat lahan lebih diutamakan dan dianggap sangat penting agar tanah yang ditempati masyarakat memiliki kepastian hukum sehingga bisa menghindari sekaligus mengurangi konflik pertanahan yang terjadi.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada Dosen Pembimbing skripsi yang dengan rendah hati berkenan memberikan waktu luang untuk diskusi, tenaga dan juga ilmu yang tak terbayarkan serta motivasi semangat untuk penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Tidak lupa penyusun juga mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang turut membantu dalam penyusunan skripsi ini.

REFERENSI

- Catalonia, R. Muhamad Amanda., 2016, "Faktor-faktor yang Mempengaruhi dalam Pembelian Apartemen." Skripsi. Program Studi Magister Arsitektur Institut Teknologi Bandung.
- Chang, D.Y., 1996, "Application of The Extent Analysis Method on Fuzzy AHP", *European Journal of Operational Research*. Vol. 95, pp. 649-655.
- De Chiara, Josep, 1973, "Times-Saver Standards for Building Types", Texas: Mcgraw-Hill (Tx).
- Drabkin, 1980, "Land Policy and Urban Growth", Oxford: Pegamon Press.
- Marlina, Endy, 2008, "Panduan Perancangan Bangunan Komersial", Yogyakarta: Andi Offset, 2008.
- Goodall, 1972, "*Grub: The Bush Baby* Boston: Houghton Mifflin", Boston : Houghton Mifflin.
<https://komunicode.wordpress.com/2016/01/30/sistem-pendukung-keputusan-spk-menurut-para-ahli/> (30 Januari 2016).
- Mardhikawarih, D.A, 2012, "Pemilihan Pemasok Drum Pelumas Industri Menggunakan Fuzzy Analytical Hierarchy Process", Skripsi, Jurusan Teknik Industri Universitas Sebelas Maret.

- Onggo, Yance dkk, 2018, “Faktor yang Menentukan Keputusan Membeli Apartemen”, *Jurnal. Program MM Sekolah Bisnis dan Ekonomi Universitas Prasetya Mulya*.
- Qathafi, Mu’ammarr, 2012, “Preferensi Masyarakat Di Kota Ponorogo dalam Memilih Perumahan dengan Menggunakan Metode AHP (Analytic Hierarchy Process)”, Skripsi, Jurusan Teknik Sipil Universitas Sebelas Maret.
- Rabinowitz, H.Z., 1988, “Real Estate Planning”, McGraw Hill Inc, New York.
- Rapoport, Amos., 1977, “Human Aspects of Urban Form : Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design”. Oxford: Pergamon Press.
- Saaty, T. L., 1994, “Pengambilan Keputusan Bagi Para Pemimpin, Proses Hierarki Analitik untuk Pengambilan Keputusan dalam Situasi yang Kompleks”, Penerjemah: Peniwati K. Jakarta: Pustaka Binaman Presindo.
- Turner, 1982, “Housing by People, Toward Autonomy in Building Environments”, London: Moris Boyars Publishers Ltd.
- Watson, D., 2003, ”Time Savern for Urban Design”, The McGraw-Hill Companies. New York.